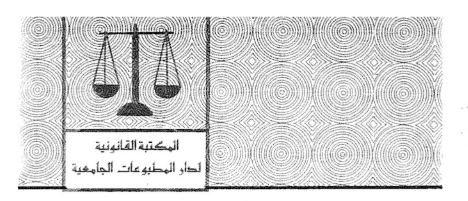
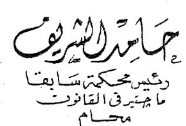



حامد الشريف
رئيس محكمة سابقا
ماجستير في القانون
محام

جنايات المباني

يتضمن تفصيلا شرح

- جنايات الأمر العسكري رقم ٤ لسنة ١٩٩٤
- جنايات البناء بدون ترخيص في القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣
- جنايات البناء على الأرض الزراعية القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٥

١٩٩٥


Bibliotheca Alexandrina
0140010

دار المطبوعات الجامعية
أمام كلية الحقوق ت: ٤٨٣٢٨٢٩ - إسكندرية



حامد الشريف
رئيس محكمة سابقا
ماجستير في القانون
محام



General Organization Of the Alexandria Library (GOAL)
Bibliotheca Alexandrina

يتضمن تفصيلاً شرح

* جنايات الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢
* جنايات البناء بدون ترخيص بالقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣، ٢٥ لسنة ١٩٩٢
* جنايات البناء على الأرض الزراعية بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٦ المعدل بالقانون ١١٦ لسنة ١٩٨٣، ٢ لسنة ١٩٨٥

الطبعة الأولى

١٩٩٥

بسم الله الرحمن الرحيم

قل يا عبادى الذين أسرفوا على أنفسهم ؛ لا تقنطوا من رحمة الله ، إن الله يغفر الذنوب جميعا ، إنه هوالغفور الرحيم *

صدق الله العظيم

بسم الله الرحمن الرحيم

خير بداية دائما هى البدء بحمد الله جلت قدرته على سابغ فضله ونعمته وفائض إحسانه ورعايته .. عليه عز وجل إعتمادنا وبه سبحانه وتعالى إعتزازنا ،،،

وبعد ..

منذ حوالى ثلاثه عشر عاما" أصدرنا موسوعة البناء والإسكان فى مصر فى خمسة أجزاء ثم تلى ذلك مؤلف شرح أحكام المبانى فى التشريع المصرى ثم أصدرنا منذ خمس سنوات كتاب التصالح فى المبانى ثم تلاه كتاب المشكلات العملية فى جريمة البناء بدون ترخيص وذلك عام ١٩٨٨

ولقد آليت على نفسى ومن منطلق حرصى وواجبى على خدمة القانون أن أقوم بتنقيح هذا المؤلف كلما تسمح الظروف فضلا" عن محاولة إضافة الجديد سواء فى الفقه أو أحكام القضاء .

ورأيت أنه من الأفضل أن يخصص مؤلف يقتصر ويعالج الجنايات فى قضايا المبانى ويعتبر بذلك جزءا" ثانيا" لكتاب المشكلات العملية فى جريمة البناء بدون ترخيص .

ولا شك أن دواعى إصدار هذا الكتاب عديدة ومتنوعة ومنها أن القانون قد تعدل بدرجة كبيرة بحيث شمل عدة جنايات تحتاج إلى شرح تفصيلى فضلا" عن الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ الذى صدر شاملا" العديد من الجنايات فإذا أضفنا إلى ما تقدم أنه قد وجد خلاف حول بعض المخالفات وعما إذا كانت تعتبر جنحة أم جناية أم مخالفة مثلما حدث فى جريمة إستئناف أعمال البناء حيث إعتبرها البعض جنحة والآخر إعتبرها جناية بإعتبار أن العقوبة هى عقوبة جناية حدها الأدنى ثلاثة سنوات ولكن الحقيقة أنها جنحة لأن العقوبة هىالحبس وليست السجن كما أثير الخلاف أيضا" بصدد جريمة عدم تنفيذ قرار التنظيم حيث إعتبرها البعض مخالفة لأن النص قرر غرامة من واحد إلى عشر جنيهات ولكن الرأى الأخر إعتبرها جنحة لأنه قد يحكم بأكثر من المائة جنيه المقررة لحد الغرامة والحقيقة أننا سوف نرى أنها مخالفة وليست جنحة .

أما الجرائم الأخرى فهناك بعض الجرائم قد شملها الأمر العسكرى بينما كانت ضمن نصوص قانون المبانى فضلا" عن أن جريمة الإتلاف العمد إستحدثها الأمر العسكرى وهى مقررة فى قانون العقوبات ولكن الأمر العسكرى شدد العقوبة وبالتالىحدث التضارب واللبس عن ما هية القانون الذى يطبق ، وهل العقوبة التى تطبق هى المخففة أم المشددة فإذا إعتبرنا أنها جنحه فإن محكمة الجنايات سوف تتحول بلا شك إلى محكمة جنح أو مخالفات . ولأن عدد قضايا البناء كثيرة بدرجة يصعب على محكمة الجنايات أن تنظرها فالأمر بعد أن تنظر محكمة الجنايات فى ٥٠ قضية فى الرول سيؤدى إلى إنهيار المحاكمات أمام محكمة الجنايات ولذلك يجب التروى قبل إصدار أى قانون حتى لا يتعارض مع الواقع العملى عند تطبيقه أمام المحاكم .

وفضلا" عن ذلك فإنه يوجد تعدد وتعارض للكثير من القوانيين التى تحكم المسألة فعلى سبيل المثال نرى أن جريمة الهدم بدون ترخيص يحكمها أربعة قوانين وهى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل ، والقانون رقم ١٨٧ لسنة ١٩٦١ بشأن هدم المبانى والقانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن المنشآت الآيلة للسقوط وأخيرا" الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢.

فإذا كان هذا السيل التشريعى فى مسألة واحدة فما بالك وهو يمتد إلى حالات أخرى كثيرة ولعل ذلك هو ما دعانا إلى الدعوة لإصدار قانون المبانى الموحد حتى يتم تجميع كافة قوانيين المبانى معا" والتنسيق فيما بينها حتى لا يصدر قانون يخالف قانون سابق أو يتعارض معه .

كما أنه تجدر الإشارة إلى أنه لايجب الغلو فى العقوبة لأن ذلك قد ينحى بالعقوبة إلى عدم تطبيقها بالكامل مثل جريمة إستئناف أعمال البناء وغيرها الواردة بالأمر العسكرى فالأعتدال هو خير وسائل العلاج.

ومن المعلوم للكافه أن قوانين البناء قد تغيرت وتشعبت وتنوعت بدرجه كبيره كما أنها قد تعدلت بصوره أكبر، ولكن الغير معلوم فعلا" - أنه يوجد أكثر من مائة قانون تعالج موضوعات البناء والإسكان [(١)]، مما يستحيل معه تماما" الإلمام بكل تلك القوانين والتشريعات ، وبذلك فإنه يحدونا الأمل نحو إصدار قانون المبانى الموحد الذى يجمع بين دفتيه جميع الأحكام القانونية للمبانى بعد دراستها دراسة وافية متعمقة

---

(١) أنظر تلك القوانين فى موسوعة البناء والإسكان للمؤلف - الجزء ٣ طبعة ١٩٨٤م.

على أساس رفع اللبس والغموض الظاهر فى العديد من النصوص ، بالإضافة إلى رفع التناقض الواضح بين الكثير من المواد القانونية فى غالبية تلك التشريعات[١] .

ولعل إصدار قانون موحد للمبانى يساعد بدرجة فعالة وكبيرة لتحقيق الأهداف المرجوة من تشريعات تنظيم المبانى[٢] التى من أهدافها[٣] الإشراف على حركة المبانى ومسايرة التطور العمرانى وتنسيق بعض الإجراءات فضلاً عن تحديد المسئولية الناشئة عن المبانى ٠

ولا شك أنه فى الفتره الأخيره قد إزدادت الأهميه نحو إصدار قانون المبانى الموحد ، نظرا للأهميه الخاصه لمخالفات البناء فى الوقت الراهن وأيضا لأنها أصبحت تمثل طابعا متميزا عن باقى المخالفات

---

(١) المشكلات العملية فى جريمة البناء بدون ترخيص للمؤلف - ص١٧ - سنة ١٩٨٨ .

(٢) إنظر نصوص القانون ١٩٧٦/١٠٦ ولائحته التنفيذية وأيضاً للقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والقانون رقم ١٩٨٢/٢. واللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٩٨٢/٣. بشأن التخطيط العمرانى واللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨٢/٣.

••كما توجد قوانين أسس التصميم وشروط التنفيذ فى المبانى وقوانين المصاعد الكهربائية وقوانين الهدم والترميم وقوانين الإيجارات والمساكن وقوانين الجراجات كما توجد تشريعات للتعاون الإسكانى والإسكان الشعبى والإقتصادى وتشريعات الأراضى الصحراوية والزراعية والمجتمعات العمرانية الجديدة ونزع الملكية ومقابل التحسين وتشريعات ملكية الأجانب للعقارات والأماكن السياحية والتشريعات المتصلة بالبناء والإسكان ومنها قانون الطيران المدنى وقانون النظافة العامة وأشغال الطرق والإعلانات والباعة المتجولين وصناديق التأمين . وأنظر موسوعة البناء والإسكان فى مصر للمؤلف -المرجع السابق- وعرض شامل لتلك التشريعات والقوانين

(٣) د/ عبد الناصر العطار - تشريعات تنظيم المبانى - ط٣ ص١ س ١٩٨٥

يستوجب تنظيم مجموعات القوانين التى تعالج جرائم البناء فى كود مستقل ومنظم مثلها كمثل كود العقوبات أو كود قانون الإجراءات الجنائيه وخلافه .

ولا يقل ذلك الأمر عن وضع تشريعات حمايه البيئه وتنظيم المدن كما فى فرنسا .. الأمر الذى سوف يساعد فى إزالة التلوث البصرى الناجم عن الفوضى المعماريه المصريه التى نعانى منها ولا تليق بورثه الحضاره الفرعونيه التى إبتدعت صرحا عبقريا للبناء على وجه الأرض .. ومن ثم تأتى ضرورة وجود قانون ونمط متميز وفريد للعماره على أرض مصر [١].

وإذا كنا عند إصدار مؤلف المشكلات العملية فى جريمة البناء بدون ترخيص قد حاولنا إرساء قواعد عامة ثابتة على ضوء دراسة قانونية موسعة حول أحكام المبانى فى محاولة تطبيقية شاملة فى ضوء أحدث أحكام محكمة النقض حتى يكون البحث هاديا" ونبراسا" له نحو الوصول إلى الهدف المنشود فإن الهدف من المؤلف الماثل هو ألقاء الضوء عن الجديد فى القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ والقرار رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ الذى لم يتم معالجته معالجة وافية من قبل .

---

(١) د/هدى قشقوش : المسئوليه الجنائيه للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنيه فى البناء – دراسه مقارنه –دار النهضه العربيه ١٩٩٤ . ص ١٠٢ – ١٢٢ ، ١٢٣ .

ويجدر التنويه إلى أن قوانيين البناء قد إعترضتها العديد من المشكلات القانونية والعملية التى ظفرت بأهمية كبيرة ونعتقد أن هذه المشاكل ثلاث أولها عندما أصدر المشرع القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وضمنه مادة التصالح وأثيرت مشكلة التصالح فى المبانى وعلى أثر ذلك أصدرنا كتاب التصالح فى المبانى .

أما المشكلة الثانية فهى المشكلة التى يدور حولها هذا الكتاب وهو إصدار الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ والذى أثار العديد من المشكلات وحول غالبية جرائم المبانى إلى جنايات .. الأمر الذى يكاد وإذا عمل بالأمر العسكرى أن يحول محكمة الجنايات إلى محكمة جنح عادية لكثرة عدد القضايا التى ستنظر أمامها وهذا كان من دواعى إصدار المؤلف الماثل .

والمشكلة الثالثة والتى تحتاج أيضا" إلى بحث دقيق متخصص فهى مشكلة مصادرة المبانى المخالفة والتى أثيرت مؤخرا" ونأمل ألا يقررها المشرع لأنها تخالف غالبية المبادىء القانونية فضلا" عن آثارها العكسية التى تجعل رأس المال يهرب[1] من قطاع الإسكان والبناء الأمر الذى سيجعل مشكلة الإسكان تزداد تعقيدا" ناهيك عن المشكلات الأخرى التى تتمثل فى عرقلة إجراءات التراخيص وصعوبتها والبطالة التى ستزداد إثر هروب رأس المال إلى القطاعات الأخرى الأمر الذى سيجعل المقبلون على البناء يبتعدون تماما" عن هذا القطاع الإستثمارى ويلجأون إلى غيره لإستثمار أموالهم .

---

(١)من هذا الرأى أيضا الإستاذ/محمود عبد الحكيم عبد الرسول المرجع فى قانون المبنى الجديد - الطبعه الثانيه -١٩٩٤ - ص ٤١٣

وغنى عن البيان فإن دراسة جرائم المبانى أمام محكمة الجنايات هى دراسة جديدة "بكر" آليت على نفسى من منطلق حرصى على متابعة الدراسة فى قوانين المبانى ومن منطلق تخصصى فى العمل لفترة طويلة فى محاكم ونيابة البلدية بالقاهرة أن أغوص فى هذا الفرع من القانون الذى يحتاج إلى التخصص فعلا" ومن ثم فتلك الدراسة تعد دراسة متخصصة أيضا" لأنها تتعلق بأحد التشريعات الجنائية ألا وهو قانون المبانى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦م. المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣م. والأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢م.

وفضلا" عن كل ما سبق فإنه كان لابد من أن يكون موضوع الدراسة متعمقا" إلى أبعد الحدود الأمر الذى حدا بنا إلى معالجة حالات الجنايات فى قانون المبانى بصورة متوسعة الأمر الذى جعلنا نضيف كل ما هو جديد فى عالم البناء سواءا" كان من الفقه أو من أحكام القضاء ٠ ولما كانت خطة الدراسة تعتمد أساسا" على معالجة الجرائم التى تنظرها محكمة الجنايات والتى تشكل فى القانون جناية وتكون من المبانى فإننا رأينا أن نقسم هذا الكتاب إلى بابين بحيث نتناول فى الباب الأول تلك الجنايات المنصوص عليها فى الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢م. وذلك لأن غالبية الجنايات قد نظمها هذا الأمر العسكرى على أن نتناول فى الباب الثانى الجنايات المنضوص عليها فى قانون المبانى .

ورأينا أن يسبق ذلك كله فصل تمهيدى يخصص لمعالجة القواعد العامة لإختصاص محكمة الجنايات بقضايا المبانى .

وبعــــد ،،،

فإن الأمل يحدونا أن ينال هذا الكتاب ثقة الزملاء الأفــاضل وأن يكـون عند حسن ظنهم ، ولا رجاء لنا بعد ذلـك سـوى أن نكـون قـد وفقنـا فـى معالجة موضوع الجنايات فـى المبـانى .. فـإن كنـا أصبنـا فمـن اللـه وإن أخفقنا فمن أنفسنا ...

والله ولى التوفيق ،،،

حـــامد الشـــــريف

بــاب تمهيدى

مدى إختصاص محكمة الجنايات
فى قضايا المبـانى

الباب التمهيدى

مدى إختصاص محكمة الجنايات فى قضايا المبـانى

تمهيد و تقسيم :

إن التعرض لإختصاص محكمة الجنايات بقضايا المبانى يقتضى تناول الموضوعات الثلاث الآتيه :

١ - أنواع الجرائم فى المبانى .

٢ - الجنح فى قانون المبانى .

٣- نظر جرائم المبانى أمام محكمة الجنايات .

ونعرض لهذه الموضوعات الثلاث السابقه كلاً فى فصل مستقل .

الفصل الأول
أنــــواع الجـرائم فى المبانى

أولا : القـاعدة العامة :

نصت المادة التاسعة من قانون العقوبات على أن الجرائم ثلاثة أنـواع هى الجنايات والجنح و المخالفات وفصلت الماده العاشره المقصود بكل من الجنايات والجنح والمخالفات .

فالجنايات هى الجرائم المعاقب عليها بعقوبات الإعدام والأشغال الشاقة المؤبدة والأشغال الشاقة المؤقته والسجن .أما الجنح فهى الجرائم المعاقب عليها بعقوبة الحبس أو الغرامة التى يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه . فى حين أن المخالفات هى الجرائم التى يعاقب عليها بالغرامة فقط والتى لا يزيد مقدارها على مائة جنيه ٠

وأساس هذا التقسيم هو أختلاف الجرائم فيما بينها من حيث مقدار جسامتها فأشد الجرائم جسامة هى الجنايات وأقلها جسامة هى المخالفات وتتوسط الجنح بين النوعين .

والمعيار الذى وضعه المشرع لتحديد ما إذا كانت الجريمة جناية أم جنحة أم مخالفة هو نوع ومقدار العقوبة المقررة للجريمة والعبرة فى تطبيق هذا المعيار هى بالعقوبة الذى يقررها نص القانون لا العقوبة التى

ينطق بها القاضى [١] . أى أن ضابط التفرقة بين الجناية crime والجنحة delit والمخالفة .contravention هو العقوبه الأصليه المقرره فى القانون للجريمه ومن الطريف فعلا أن العقوبة الاصلية التى قررتها التشريعات فى البداية عن جريمة البناء بدون ترخيص كانت الغرامة التى تراوحت ما بين خمسة قروش الى خمسة وعشرين قرشا الامر الذى معه إعتبرت مخالفة طبقا للمادة ٣٤١ من قانون العقوبات الصادر سنة ١٨٨٣[٢] وهذا ما قرره الامر العالى الصادر فى ١٨٨٣/١١/١٣ [٣].

ولذلك قضى بأن توزيع الإختصاص بين محاكم الجنايات ومحاكم الجنح يجرى على أساس نوع العقوبة التى تهدد الجانى إبتداءا عن التهمة المسندة اليه بحسب ما إذا كانت جناية أو جنحه أو مخالفة بصرف النظر عن العقوبة التى قد توقع بالفعل بالنسبة للجريمة التى تثبت فى حقه [٤] .

ثانيا : تطبيق التقسيم الثلاثى للجرائم على المبانى :

أن مجرد الاطلاع على القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء والمعدل بالقرار الصادر بالامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ سوف نستنتج النتائج الآتية :

---

(١) د/ محمود نجيب حسنى – شرح قانون العقوبات – القسم العام – ١٩٧٧ ط ٤ – دار النهضة العربية بند ٤٤ ص ٥٨ .
(٢) أنظر د/ محمد المنجى – المرجع السابق – بند ٦ ص ١٧
(٣) الوقائع المصرية ، العدد ٨١٨ فى ١٨٨٣/١٢/٢٩
(٤) نقض ٢١ ابريل سنة ١٩٦٩ مجموعة أحكام محكمة النقض س ٢٠ رقم ١١٢ . ص ٥٣٩

[أ] أن الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ قد قرر عقاب كل من يخالف أحكامه بالآتى :

- بالسجن مدة لاتقل عن سبع سنوات .

- وتكون العقوبة الأشغال الشاقه المؤقتة التى لاتقل مدتها عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا إرتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويرا أو إستعمل فى ذلك محررا مزورا .

ومن ثم فإن مخالفة الامر العسكرى تعد فى جميع الاحوال جناية وبالتالى تختص محكمة الجنايات بنظر جميع الجرائم الوارده به .

[ب] : إن الخلاف المثار حول قانون المبانى بصدد العقوبات المقرره فيه يؤدى بنا إلى التأكيد على أن قانون المبانى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل[١] لم يرد به نص يقرر عقوبة الجنايه سوى نص الماده ٢٢ مكرر التى قررت أنه :

---

(١) القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ، المعدل بالقانون رقم(٢) لسنة١٩٨٢ وبالقوانين أرقام ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، و٩٩لسنة١٩٨٦ .

القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ نشر بالجريدة الرسمية فى ١٩٧٦/٩/٩، العدد ٣٧ (تابع) - والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ نشر فى ١٩٨١/٧/٣٠ - العدد ٣١ تابع (ج) والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ نشر فى ١٩٨٢/٢/٢٥ العدد ٨ - والقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ نشر فى ١٩٨٣/٦/٧ العدد ٢٢ (مكرر) - والقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ نشر فى ١٩٨٤/٤/١٢ العدد ١٥ - والقانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ نشر فى ١٩٨٦/٧/٣ العدد ٢٧ (تابع) .

" تكون العقوبة السجن مدة لاتقل عن خمس سنوات ولاتزيد على عشر سنوات وغرامة لاتقل عن ٥٠ ألف جنيه ولاتزيد على قيمة الاعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد والإهمال الجسيم بعدم مراعاه الاصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى إستخدام مواد البناء أو إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ويشطب من سجلات نقابة المهندسين أسم المهندس المصمم أوالمشرف على التنفيذ بحسب الاحوال وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة " ....

" ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار اليهم فى المادتين ١٣ مكرر و ١٤ من هذا القانون وذلك إذا أهمل أى منهم إهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الاولى " .

والواضح مما سبق أن هذا النص مخصص لجرائم ثلاث وردت على سبيل الحصر كما أنه قرر لها عقوبة الجناية ومن ثم إنعقد الإختصاص بتلك الجرائم لمحكمة الجنايات .

فالجرائم المشار اليها بالمادة ٢٢ مكرر من القانون رقم ١٠٦لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ٨٣ لاتكون جنايات الا إذا وقعت عن طريق العمد أو الغش أو الإهمال الجسيم التى يرجع فيها إلى القواعد

العامة . أما إذا لم تكن كذلك بل كانت عن طريق الإهمال فتكـون جنحـة عادية عقوبتها المنصوص عليها بالمادة ٢٢ من نفس القانون .

لذلك إذا لم يثبت العمد أو الإهمال الجسيم أو الغش تكون جنح عادية .

إذاً فلا تعارض بيـن نـص المـادتين ٢٢ ، ٢٢ مكـرر مـن قـانون المباني لان الثانية تقتصر على حالات العمد والإهمال الجسيم اما الاولـى فعن الجرائم نتيجة الإهمال .

الفصل الثانى

الجنح فى قانون المبانى

تمهيد :

لقد نصت المادة٢٢ من القانون رقم ١٠٦ من ١٩٧٦ المعدل بالقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ على أنه مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لاتجاوز قيمة الاعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الاحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤، ٥ ، ٦ مكرر ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القانون أو لانحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

ومع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لاتقل عن ثلاث سنوات ولاتجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الإدارى رغم إعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرتين السابقتين المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الاعمال بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من إعلانه بقرار وقف الاعمال على حسب الاحوال .

وعلى أنه إذا اقتصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى كانت تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتجاوز الف جنيه .

وكل مخالفة لاحكـام المـادة ١٢ مكرر يعـاقب مرتكبهـا بـالحبس مـدة لاتجاوز شهرا أو بغرامة لاتقل عـن مائـة جنيـه ولاتجـاوز الـف جنيـه أو باحدى هاتين العقوبتين .

ويلاحظ أن الماده ٢٢ المستبدله بالقـانون ١٩٨٣/٣٠ وكـذا المـادتين ٢٢ و٢٢ مكـرر مضـافتـان بالمـادة الثانيـة مـن القـانون رقـم ٣٠ لسـنة ١٩٨٣ .

فـإن المـواد الثـلاث شـملهم التعديـل الـوارد بالقـانون رقــم ٢٥ لسـنة ١٩٩٢ ونوضـح أيضـا ان المادة ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسـنة ١٩٧٦ كان التعديل قد إمتد الى العقوبة المنصـوص بها وذلـك بالمـادة الثالثـة مـن القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القـانون رقـم ١٠٦ لسـنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيـم اعمـال البنـاء ولكـن هـذا القـانون الاخـير والذى صدر فى اربع مواد ، قد الغى بمقتضى المادة السادسة من القانون رقـم ٣٠ لسـنة ١٩٨٣ وبالتـالى فـان العقوبـة التـى تسـرى علــى قوانيـن المبانى هى مواد القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وهـى المـواد ٢١، ٢٢ ، ٢٢ مكرر .

أولاً : الجرائم التى عقوبتها عقوبة الجـنحـة إعمالا لنص المادة ٢٢

إن مخالفـة أحكــام المــواد ٤ ، ٥ ، ٦ م ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٤ ، ١٧ من هذا القـانون ولائحتـه التنفيذيـة والقـرارات الصـادرة تنفيذا له هى الجرائم التى بمقتضاها يعاقب المخالف وتلك الجرائم هى :

١ - جريمـة إنشـاء مبــان أو إقامــة أعمــال أو توسـيعها أو تعليتهـا أو ترميمها أو هدمها أو إجراء أيةَ تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة

التنفيذية بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو بدون الإخطار وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية (م٤/١) .

٢ – جريمة إنشاء مبان أو إقامة أعمال غير مطابقة لاحكام القانون وغير متفقة مع الاصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الامن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة (م٤/٣) وهى جنحة ضد القائم بهذه الاعمال مالكا كان أو صاحب حق انتفاع أو صاحب حكر أو غير ذلك وقد يكون المقاول .

٣ – جريمة الموافقة صراحة أو ضمنيا على طلب الترخيص فى التعلية بينما كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته لاتسمح بأحمال الاعمال المطلوب الترخيص بها (م٧/٢) وهى جنحة ضد المهندس المختص بمنح التراخيص بالجهة الإدارية .

٤ – جريمة القيام بصرف تراخيص للبناء قبل أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين وكانت الاعمال المرخص بها تصل قيمتها ٣٠ ألف جنيه ، أو لم يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين للتعليات مهما كانت قيمتها وهى جنحة ضد المهندس المختص بمنح التراخيص بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم (م٨/١) .

٥ – جريمة البدء فى التنفيذ للاعمال المرخص بها التى تصل الى ثلاثين ألف جنيه أو البدء فى التنفيذ قبل أن يقدم وثيقة للتعليات مهما كانت قيمتها (م٨/١) وهى جنحة ضد القائم بالاعمال .

٦ – جريمة عدم تجديد الترخيص المنصرف للمرخص له بعد أن مضى على صرفه أكثر من سنة دون ان يشرع فى تنفيذ الاعمال المرخص بها وهى جنحة ضد المرخص له (م٩) .

٧ - جريمة إتمام تنفيذ البناء اوالاعمال على خلاف الاصول الفنية والرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها او كانت مواد البناء المستخدمة غير مطابقة للمواصفات الفنية المقررة او إدخال تعديل او تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة دون ترخيص (م١١/١،٢) وهذه جنحة ضد المرخص له .

٨ - جريمة عدم تكليف مهندس نقابى معمارى او مدنى بالإشراف على تنفيذ اعمال البناء المرخص فيها وكانت قيمتها تزيد على خمسة الاف جنيه وهى جنحة ضد مالك البناء (م١٢/١) .

٩ - جريمة عدم إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم كتابة عند التحلل من الإشراف على التنفيذ او عدم إخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم كتابة بالاعمال المخالفة فور وقوعها وهما جنحتان ضد المهندس الذى اختاره المالك للإشراف على تنفيذ الاعمال المرخص بها(م١٢/٣،٤) .

١٠- جريمة إجراء اعمال البناء والتعلية فى الاجزاء البارزة عن خطوط التنظيم (م١٣) وهى جنحة ضد المالك والمقاول الذى يقوم بالتنفيذ .

١١- جريمة عدم تنفيذ القرار الصادر بإزالة او تصحيح الاعمال المخالفة وذلك خلال المدة المناسبة التى حددتها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .. وهى جنحة ضد (ذوى الشأن) وهم المالك والمهندس المشرف على التنفيذ والمقاول ..

ثانيا : العقوبه

العقوبة فى الجرائم السابقة هى :

الحبس أو الغرامة التى لاتجاوز قيمة الاعمال المخالفة أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الاحوال أو باحدى هاتين العقوبتين ..

ونرى ان تعديل العقوبة الى الغرامة المعادلة لقيمة تكاليف اعمال البناء او مواد البناء هو الوضع الصحيح وخاصة انه بعد هذا التعديل اصبحت خطة المشرع فى العقاب موحده ، لان العقاب فى المادة ٢١ السابقة كان ايضا الغرامة التى تعادل قيمة تكاليف الاعمال او مواد البناء ولا شك أن هذا المسلك الذى سلكه المشرع يحمد عليه وذلك لملاحظة التناسب بين الجرم والعقوبة فمن اقام سورا بسيطا لن يعاقب الا بمقدار تكاليف هذا السور ، ومن اقام مبنى معماريا" شامخا" يتكلف الآلاف سوف يعاقب بمقدار تكاليفه أيضا ، وذلك المسلك من المشرع عالج القصور الذى كانت عليه المادة ٢٢ فى ظل القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ والذى كان يجعل للجريمة حدين ادنى واقصى ما بين عشرة الاف وخمسين الف جنيه غير واضع فى الإعتبار قيمة الاعمال المخالفة وجسامة الفعل المخالف .

ثالثا : ملاحظات عمليه هامه

وغنى عن البيان أنه تجب الإشارة إلى عدة ملاحظات على درجة عالية من الاهمية عند الحكم فى قضايا المبانى .

١ - إذا قدم المخالف للاتهام بجريمة البناء بدون ترخيص فقط

فإنه فىهذه الحالة يحكم بالغرامة الاصلية وهى التى تعادل قيمة تكاليف الاعمال المخالفة وبالحبس او إحدى هاتين العقوبتين . هذا فضلا عن الحكم على المتهم بغرامة إضافية تعادل مثلى أو ثلاثة امثال قيمة الاعمال المخالفة بإعتبار ان هذه الغرامة الإضافية تعتبر بديلا" عن عقوبة الإزالة التى لا يحكم بها فى حالة البناء بدون ترخيص فقط .

ونحن من جانبنا لا نرى مبررا" للقضاء بالغرامة الإضافية الباهظة المذكورة بالمادة ٢٢ مكرر إذ يكفى أن يكون صاحب الشأن قد قام بالبناء بدون ترخيص لأنه يكون قد إلتزم كافة أحكام القانون من حيث البناء والمطابقة للمواصفات والأصول الفنية ونرى فى الغرامة الأصلية ما يكفى للعقاب وبالتالى فإن مسلك المشرع نحو تقرير وزيادة مبلغ الغرامة الإضافية إلى هذا الحد مسلك غير مرغوب فيه ويجب العدول عنه لأنه يعتبر إبتزازا" غير مشروع لأموال الذين يقومون بالبناء السليم الصحيح بل أنها تعد جزاءا" لكل من يقيم مبنى سليم ومطابق للقانون ومن ثم يكون من يقيم مبنى بدون ترخيص ومخالف للاصول الفنية وللمواصفات العامة افضل ممن يبنى بناء مطابق للمواصفات . ومن هنا فنحن نرى وجوب إلغاء الغرامة الإضافية وخاصة أنه فى ظل القانون القديم كان المشرع يقتصر على الحكم بسداد ضعف رسوم الترخيص المقررة وشتان الفارق بين العقوبتين وخاصة أن عدم استخراج الترخيص قد

يرجع فى العديد من الحالات الى تقاعس الإدارات الهندسية عن استخراجها فضلا عن صعوبة الإجراءات والمستندات الكثيرة التى تطلب من صاحب الشأن الامر الذى يدعو أصحاب الشأن فى النهاية إلى البناء بدون ترخيص خاصة إذا كان يحتاج البناء لإقامة اسرته أو لزواج احد ابناءه . أى أنه لم يقم بالبناء الا لضرورة إجتماعية وهى حماية اسرته من التشرد .

٢ - إذا قدم المخالف للإتهام بتهمة البناء المخالف للمواصفات وحدها أو قدم للإتهام بتهمة أخرى أو عدة تهم الى جانب هذه التهمة حتى لو كانت تهمة البناء بدون ترخيص :

فأنه فى هذه الحالة يجب أن يحكم على المتهم فضلا عن العقوبة المقررة وهى الغرامة التى تعادل قيمة الاعمال المخالفة أو الحبس فأنه يجب الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الإستكمال حسبما ترى ذلك الإدارات الهندسية والغالب العملى ان يطلب محرر المحضر فى محضره الحكم على المخالف بأى من عقوبات الإزالة أو التصحيح أو الإستكمال ومن ثم يجب على النيابة والمحكمة بالتالى أن توجه الى المتهم تهمة البناء المخالف للمواصفات والاصول الفنية وذلك لان المشرع رصد عقوبة الإزالة لجريمة البناء المخالف للمواصفات .

ومن ثم فأنه إذا لم يطلب محرر المحضر الحكم بالإزالة أو التصحيح أو الإستكمال فأنه لايجوز للنيابة العامة أن تقدمه للإتهام بتهمة البناء المخالف للمواصفات وان فعلت فان القيد والوصف يوصما بالبطلان وإذا سارت المحكمة على هذا الطريق وقضت بالإزالة فان حكمها يكون أيضا باطلا . إذ يجب على المحكمة أن تمحص الواقعة بجميع كيوفها

واوصافها وأن تطبق عليها الوصف الصحيح عملا بالمادة ٣٠٧ إجراءات جنائية ولكن بشرط ألا تضيف وقائع جديدة غير واردة بأمر الإحالة إلا بعد تنبيه المتهم الى هذا التعديل .

٣ - أما جريمة استئناف أعمال بناء سبق وقفها بالطريق الإدارى .

فلقد نصت المادة ١٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة١٩٧٦ المعدل على أنه:

" توقف الاعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسببا" من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الاعمال ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإدارى فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الإعلان بإيداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويخطر بهذا الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ".

" ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم إتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل عدم الانتفاع بالاجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الادوات والمهمات المستخدمة فى إرتكاب المخالفة بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لاتزيد على أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفى جميع الاحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الاعمال المخالفة وما أتخذ فى شأنها من إجراءات أو قرارات " .

ويكون المالك مسئولا عن أبقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى ان يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها .

كما جرى نص المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل على أن يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين الغير العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لاتقل عن عشر سنوات .. قرارا مسببا بإزالة أو تصحيح الاعمال التى تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوما على الاكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الاعمال المنصوص عليها بالمادة السابقة .

ومع عدم الإخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد اخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لاتؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وفى جميع الاحوال لايجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقه بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨٢ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواء السيارات .

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الاحوال دون الرجوع الى اللجنة المشار اليها فى الفقرة الاولى .

والعقوبة عن تلك الجريمة هى الحبس مدة لاتقل عن ٣ سنوات ولاتزيد على ٥ سنوات فضلا عن الغرامة من جنيه واحد الى عشرة

جنيهات عن كل يوم إعتبارا من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن .. ومن حيث أن هذه الجريمه لها عقوبة الحبس المحدده للجنح ، فمن ثم يكون الإختصاص بها لأحد محاكم الجنح بإعتبارها جنحة طبقا للتقسيم الثلاثى للجرائم المشار اليه سابقا .

٤ - أما جريمة الإمتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو قرار الجهة الإدارية المختصة بالإزالة أو التصحيح أو الإستكمال بعد إنتهاء المدة المحددة للتنفيذ فلقد نصت المادة ٢٤ من القانون على أنه :

يعاقب المخالف بغرامة لاتقل عن جنيه ولاتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجهة المختصة عن إزالة أو تصحيح أو إستكمال وذلك بعد إنتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار .

وإذا أقتضت أعمال التصحيح أو الإستكمال أخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه يحرر محضر إدارى بأسمائهم وتقوم الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى المختص بإخطارهم بالإخلاء فى المدة التى تحددها ، فإذا لم يتم الإخلاء بعد أنقضائها يعيد تنفيذه بالطريق الإدارى وفى جميع الاحوال يجب الإنتهاء من أعمال التصحيح أو الإستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة ، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا ما لم يبد رغبته فى انهاء عقد الايجار خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ إخطاره بقرار الاخلاء المؤقت .

ولشاغلى البناء الحق فى العودة الى العين المؤجرة فور تصحيحها أو إستكمالها دون حاجة الى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الإدارى فى حالة إمتناعه .

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو إستكمال . وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ أنتقال الملكية إليه ، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة .

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة إستئناف الأعمال الموقوفة وذلك عن كل يوم إعتبارا من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف ولاتسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى أتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون .

والعقوبة هى الحكم بغرامة لاتقل عن جنيه واحد ولايتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن التنفيذ .

وبالتالى فأن هذه الجريمة تعد مخالفة فى القانون وتكاد تكون هى المخالفة الوحيدة فى قانون المبانى تطبيقا للتقسيم الثلاثى بين الجرائم سابق الاشارة اليه .

الفصل الثالث

نظر جرائم المبانى أمام محكمة الجنايات

١- تشكيل محاكم الجنايات :

إن محكمة الجنايات عندما تنظر فى قضايا المبانى فأنه لايوجد أى إختلاف أو تعارض مع القواعد العامة التى تحكم محكمة الجنايات عند نظرها لأى دعوى تدخل فى إختصاصها .

فالفصل الاول من الباب الثالث من قانون الإجراءات الجنائية لم يخصص حكما خاصا إلا لجرائم الرشوه وإختلاس الاموال الاميرية والغدر والتزوير وغيرها من الجنايات الواردة فى الابواب الثالث والرابع والسادس عشر من الكتاب الثانى من قانون العقوبات والجرائم المرتبطة بها حيث نصت المادة ٣٦٦ مكرر من قانون الإجراءات الجنائية على تخصيص دائرة أو أكثر من دوائر محكمة الجنايات لنظر تلك الجرائم بحيث ترفع الدعوى الى تلك الدوائر مباشرة من النيابة العامة على أن تفصل فى هذه الدعاوى على وجه السرعة .

والنص السابق كان بصدد تشكيل محاكم الجنايات لتلك الجرائم السابقة أما بالنسبة لبقية الجرائم فأن المواد ٣٦٦ وما بعدها من قانون الإجراءات الجنائية قد عالجت ذلك حيث نصت المادة ٣٦٦ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه :

تشكل محكمة أو أكثر للجنايات فى كل محكمة من محاكم الاستئناف ، وتؤلف كل منها من ثلاثة من مستشاريها .

وتخصص دائرة أو أكثر من دوائر محكمة الجنايات لنظر جنايات الرشوة وإختلاس الاموال الاميرية والغدر والتزوير وغيرها من الجنايات الواردة فى الابواب الثالث والرابع والسادس عشر من الكتاب الثانى من قانون العقوبات والجرائم المرتبطة بها ، وترفع الدعوى الى تلك الدوائر مباشرة من النيابة العامة ، ويفصل فى هذه الدعاوى على وجه السرعة .

وتعين الجمعية لكل محكمة من محاكم الاستئناف فى كل سنة بناءا" على طلب رئيسها ، من يعهد اليه من مستشاريها القضاة بمحاكم الجنايات .

وإذا حصل مانع لاحد المستشارين المعينين لدور من أدوار انعقاد محكمة الجنايات يستبدل به اخر من المستشارين ينتدبه رئيس محكمة الاستئناف . ويجوز عند الاستعجال أن يجلس مكانه رئيس المحكمة الابتدائية الكائنه بالجهة التى تنعقد بها محكمة الجنايات أو وكيلها ، ولايجوز فى هذه الحالة أن يشترك فى الحكم أكثر من واحد من غير المستشارين .

وتعقد محاكم الجنايات فى كل جهة بها محكمة إبتدائية وتشمل دائرة إختصاصها ما تشمله دائرة المحكمة الإبتدائية ، ويجوز إذا إقتضت الحال ان تنعقد محكمة الجنايات فى مكان آخر يعينه وزير العدل بناءا" على طلب رئيس محكمة الإستئناف .

وتنعقد محاكم الجنايات كل شهر ، ما لم يصدر قرار من وزير العدل يخالف ذلك .

ويحدد تاريخ افتتاح كل دور من أدوار الانعقاد قبله بشهر على الاقل: بقرار من وزير العدل ، بناء على طلب رئيس محكمة الإستئناف وينشر فى الجريدة الرسمية .

ويعد فى كل دور جدول للقضايا التى تنظر فيه . وتوالى محكمة الجنايات جلساتها إلى أن تنتهى القضايا المقيدة بالجدول.

ويجوز لوزير العدل عند الضرورة . بناء على طلب رئيس محكمة الاستئناف ، ان يندب احد رؤساء المحاكم الإبتدائية أو وكلائها ، للجلوس بمحكمة الجنايات ، مدة دور واحد من ادوار انعقادها . ويجوز له ندبه لاكثر من دور واحد بموافقة مجلس القضاء الأعلى " .

٢- الإجراءات امام محاكم الجنايات :

نصت المادة ٣٧٤ من قانون الإجراءات الجنائية على ان يكون تكليف المتهم والشهود بالحضور امام المحكمة قبل الجلسة بأربعة أيام كاملة على الاقل .

وأضافت المادة ٣٧٩ أن لكل من النيابة العامة والمتهم والمدعى بالحقوق المدنية والمسئول عنها ، أن يعارض فى سماع شهادة الشهود الذين لم يسبق إعلانه بأسمائهم .

كما قررت المادة ٣٨٠ ان لمحكمة الجنايات فى جميع الاحوال ان تأمر بالقبض على المتهم وإحضاره ، ولها أن تأمر بحبسه إحتياطيا" وان تفرج بكفالة أو بغير كفالة عن المتهم المحبوس إحتياطيا .

٣ - سلطة محكمة الجنايات عند الحكم بالاعدام :

نصت المادة ٣٨١ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه : تتبع أمام محاكم الجنايات جميع الاحكام المقررة فى الجنح والمخالفات ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك .

ولا يجوز لمحكمة الجنايات أن تصدر حكما بالاعدام إلا بإجماع أراء أعضائها ، ويجب عليها قبل ان تصدر هذا الحكم ان تاخذ رأى مفتى الجمهورية ، ويجب إرسال أوراق القضية اليه ، فإذا لم يصل رأيه الى المحكمة خلال عشرة الايام التالية لارسال الاوراق اليه . حكمت المحكمة فى الدعوى .

وفى حالة خلو وظيفة المفتى أو غيابه أو قيام مانع لديه يندب وزير العدل بقرار منه من يقوم مقامه .

ولايجوز الطعن فى أحكام محاكم الجنايات الا بطريق النقض أو إعادة النظر .

والملاحظ أن قانون البناء والامر العسكرى أيضا قد خلا كل منهما من عقوبة الاعدام فى أى من نصوص كل منهما . وحسنا" فعل المشرع ذلك ونأمل ألا يحاول المشرع الزج بتلك العقوبة الخطيرة فى قوانين المبانى .

٤- تحقيق الدعوى أمام محكمة الجنايات :

نصت المادة ٣٨٢ من قانون الإجراءات الجنائية على انه "إذا رأت محكمة الجنايات ان الواقعة كما هى مبينة فى أمر الاحالة ، وقبل تحقيقها بالجلسة ، تعد جنحة ، فلها ان تحكم بعدم الإختصاص وتحيلها الى المحكمة الجزئية ...أما إذا لم تر ذلك الا بعد التحقيق ، تحكم فيها ".

وبناءا" على ذلك فإذا تبين لمحكمة الجنايات فى قضية من قضايا المبانى أنها تشكل جنحة ولم يكن تم تحقيقها أمام المحكمة فإنها تحكم بعدم الإختصاص والاحالة الى المحكمة الجزئية . اما إذا تبين ذلك بعد التحقيق لها فإنها تقضى فى الدعوى بحالتها .

كما نصت المادة ٣٨٣ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه :
لمحكمة الجنايات إذا أحيلت اليها جنحة مرتبطة بجناية ، ورأت قبل تحقيقها أن لا وجه لهذا الارتباط ، أن تفصل الجنحة وتحيلها إلى المحكمة الجزئية .

ولكن إذا رأت النيابة العامة بعد التحقيق أن الواقعة جناية أو جنحة أو مخالفة وأن الادلة على المتهم كافية رفعت الدعوى إلى المحكمة المختصة ، ويكون ذلك فى مواد المخالفات والجنح بطريق تكليف المتهم بالحضور أمام المحكمة الجزئية ما لم تكن الجريمة من الجنح التى تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر - عدا الجنح المضرة بأفراد الناس فتحيلها النيابة العامة الى محكمة الجنايات مباشرة .

وترفع الدعوى فى مواد الجنايات بإحالتها من المحامى العام أو من يقوم مقامه الى محكمة الجنايات بتقرير إتهام تبين فيه الجريمة المسندة

إلى المتهم بأركانها المكونة لها وكافة الظروف المشددة أو المخففة للعقوبة ومواد القانون المراد تطبيقها ، وترفق به قائمة بمؤدى أقوال شهوده وأدلة الاثبات ويندب المحامى العام من تلقاء نفسه محاميا لكل متهم بجناية صدر أمر باحالته الى محكمة الجنايات إذا لم يكن قد وكل محاميا للدفاع عنه ، وتعلن النيابة العامة الخصوم بالامر الصادر بالاحالة الى محكمة الجنايات خلال العشرة أيام التالية لصدوره .

ويراعى فى جميع الاحوال حكم الفقرة الاخيرة من المادة ٦٣ .

على انه إذا شمل التحقيق اكثر من جريمة واحدة وكانت مرتبطة تحال جميعها بامر إحالة واحد الى المحكمة المختصة مكانيا" بإحداها فإذا كانت الجرائم من إختصاص محاكم من درجات مختلفة تحال الى المحكمة الاعلى درجة ، وفى أحوال الارتباط التى يجب فيها رفع الدعوى عن جميع الجرائم أمام محكمة واحدة ، إذا كانت بعض الجرائم من إختصاص المحاكم العادية وبعضها من إختصاص محاكم خاصة يكون رفع الدعوى بجميع الجرائم امام المحاكم العادية ما لم ينص القانون على غير ذلك .

٥- وجوب حضور محام مع المتهم أمام محكمة الجنايات :

نصت المادة ٣٧٥ من قانون الإجراءات الجنائية على أنه :

فيما عدا حالة العذر ، أو المانع الذى يثبت صحته يجب على المحامى سواءا" أكان منتدبا من قبل قاضى التحقيق أو النيابة العامة أو رئيس محكمة الجنايات أم كان موكلا من قبل المتهم أن يدافع عن المتهم

فى الجلسة أو يعين من يقوم مقامه ، وإلاحكم عليه من محكمة الجنايات بغرامة لاتتجاوز خمسين جنيها مع عدم الإخلال بالمحاكمة التأديبية إذا أقتضتها الحال .

وللمحكمة إعفاؤه من الغرامة إذا أثبت لها أنه كان من المستحيل عليه أن يحضر فى الجلسة بنفسه أو أن ينيب عنه غيره .

وأضافت المادة ٣٧٦ أن للمحامى المنتدب من قبل قاضى التحقيق أو النيابة العامة أو رئيس محكمة الجنايات أن يطلب تقدير أتعابا له على الخزانة العامة إذا كان المتهم فقيرا . وتقدر المحكمة هذه الاتعاب فى حكمها فى الدعوى .

ولايجوز الطعن فى هذا التقدير بأى وجه .

ويجوز للخزانة العامة متى زالت حالة فقر المتهم ، أن تستصدر عليه أمر تقدير بأداء الاتعاب المذكورة .

ويلاحظ أن المحامون المقبولون للمرافعة أمام محاكم الإستئناف أو المحاكم الابتدائية يكونون مختصين دون غيرهم بالمرافعة امام محكمة الجنايات .

٦- محاكمة المتهم الغائب أمام محكمة الجنايات :

نصت المواد ٣٨٤ من القانون الإجراءات الجنائية وما يليها على الإجراءات التى تتبع فى مواد الجنايات فى حالة المتهمين الغائبين .

حيث نصت المـادة ٣٨٤ أ.ج (معدلـة بالقـانون رقـم ٥٣٥ لسـنة ١٩٥٣) على انه إذا صدر أمر بإحالة متهم بجناية إلـى محكمـة الجنايـات ولم يحضر يوم الجلسة بعد إعلانه قانونا بأمر الإحالـة أو ورقـة التكليـف بالحضور ... يكون للمحكمة أن تحكم فى غيبته ، ويجـوز لهـا أن تؤجـل الدعوى وتأمر بإعادة تكليفه بالحضور .

ويتلى فى الجلسـة أمـر الإحالـة ، ثـم الاوراق المثبتـة لاعـلان المتهـم وتبدى النيابة العامة والمدعى بالحقوق المدنية إن وجد أقوالهما وطلباتهمـا ، وتسمع المحكمة الشهود إذا رأت ضرورة لذلك ثم تفصل فى الدعوى .

وإذا كان المتهم مقيمـا خـارج مصـر يعلـن إليـه أمـر الإحالـة وورقـة التكليـف بـالحضور بمحـل إقامتـه أن كـان معلومـا ، وذلـك قبـل الجلسـة المحددة لنظر الدعوى بشهر على الاقـل ، غير مواعيـد المسافة فـإذا لـم يحضر بعد إعلانه يجوز الحكم فى غيبته .

ولايجوز لأحد أن يحضر أمام المحكمة ليدافـع أو ينـوب عن المتهم الغـائب ومـع ذلـك يجـوز أن يحضـر وكيلـه أو أحـد أقاربـه أو أصهـاره ويبدىعذره فى عدم الحضور فإذا رأت المحكمة أن العذر مقبول ، تعين ميعادا لحضور المتهم أمامها .

وكل حكم يصدر بالإدانة فى غيبه المتهم يستلزم حتما حرمانه من أن يتصرف فى أمواله ، أو أن يديرها ، أو أن يرفع أى دعوى باسمه ، وكل تصرف أو إلتزام يتعهد به المحكوم عليه يكون باطلا من نفسه.

وتعيـن المحكمـة الابتدائيـة الواقـع فـى دائرتهـا أمـوال المحكـوم عليـه حارسا لإدارتها بناءا" على طلب النيابة العامة ، أو كـل ذى مصلحـة فـى

ذلك ، وللمحكمة أن تلزم الحارس الذى تنصبه بتقديم كفالة . ويكون تابعا لها فى جميع ما يتعلق بالحراسة وتقديم الحساب .

وتنتهى الحراسة بصدور حكم حضورى فى الدعوى أو بموت المتهم حقيقة أو حكما وفقا لقانون الاحوال الشخصية . وبعد إنتهاء الحراسة يقدم الحارس حسابا عن إدارته .

وينفذ من الحكم الغيابى كل العقوبات التى يمكن تنفيذها .

ويجوز تنفيذ الحكم بالتضمينات من وقت صدوره .

ويجب على المدعى بالحقوق المدنية أن يقدم كفالة ، ما لم ينص الحكم على خلاف ذلك أو تقرر المحكمة الإبتدائية إعفاءه منها .

وتنتهى الكفالة بمضى خمس سنوات من وقت صدور الحكم .

ولايسقط الحكم الصادر غيابيا من محكمة الجنايات فى جناية بمضى المدة ، وإنما تسقط العقوبة المحكوم بها ويصبح الحكم نهائيا بسقوطها.

وإذا حضر المحكوم عليه قبل سقوط العقوبة بمضى المدة ، يبطل حتما الحكم السابق صدوره سواء فيما يتعلق بالعقوبة أو بالتضمينات ، ويعاد نظر الدعوى أمام المحكمة .

وإذا كان الحكم السابق بالتضمينات قد نفذ تأمر المحكمة برد المبالغ المتحصلة كلها أو بعضها .

وإذا توفى من حكم عليه فى غيبته يعاد الحكم فى التضمينات فى مواجهة الورثة .

ولايترتب على غياب متهم تأخير الحكم فى الدعوى بالنسبة لغيره من المتهمين معه .

وإذا غاب المتهم بجنحة مقدمة الى محكمة الجنايات تتبع فى شأنه الإجراءات المعمول بها أمام محكمة الجنح ، ويكون الحكم الصادر فيها قابلا للمعارضة .

٧- القواعد العامة للإختصاص فى المبانى :

إن قواعد الإختصاص تسرى فى دعاوى المبانى بصورة كبيرة حيث توجد لها العديد من الامثلة والتطبيقات .

فالدفع بعدم الإختصاص النوعى وهو ما يتعلق بنوع الجريمة يجد تطبيقاته فى قوانين المبانى من حيث أنه يوجد العديد من الجنايات المنصوص عليها فى قانون المبانى وأيضا العديد من الجنح ولاشك أن المشلكة لم تثر الا بالنسبة لجريمة إستئناف أعمال البناء حيث أنها بالرغم من أن العقوبة حديها الادنى والاقصى ثلاث وخمس سنوات ، الا أنها تعتبر جنحة وليست جناية ، كما أنه يوجد العديد من الجنايات مثل الغش فى مواد البناء وإستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات والعمد أو الخطأ الجسيم .

والدفع بعدم الإختصاص دفع من النظام العام فيجوز إبداؤه لاول مرة أمام محكمة النقض [1] ولذا كان إبداؤه أمام محكمة الموضوع يستوجب لفرط أهميته ولتوقف مصير الدعوى على الفصل فيه أن يتعرض له

---

(١) نقض ١٩٦٤/٣/١٠ - أحكام النقض - س ١٥ - رقم ٣٨ ص ١٨٥

الحكم فى أسبابه أما بالقبول وأما بتفنيده إذا قضى بالرفض والا كان الحكم قاصرا فى أسبابه وبالتالى معيبا .

وقد لايثير الدفاع موضوع الدفع ولكن يكون فى الاوراق ما يدعو للقول به وعندئذ يجب أن تتعرض له المحكمة من تلقاء نفسها لأنه من النظام العام فللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ولو لم يدفع به أمامها بل عليها ذلك فى الواقع.

(أولا) الدفع المتعلق بالنظام العام من خصائصه :

١- لايجوز أن يكون محلا لنزول صريح أو ضمنى من أطراف الدعوى

٢- لايجوز لاطراف الدعوى وضع عقبة تحول بين القضاء به وبين ترتيب الآثار التى يقررها القانون له ..

(ثانيا") ومن أبرز نتائج إتصال الدفع بالنظام العام :

١- يجوز للمتهم الدفع به فى أية حالة كانت عليها الدعوى ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ..

٢- إذا أغفل المتهم التمسك بالدفع المتعلق بالنظام العام فللنيابة العامة أن تتمسك به وإذا اغفلت النيابة والمتهم التمسك به فللقاضى إثارته من تلقاء نفسه ويستند اليه ولو عارض أطراف الدعوى ..والدفع الذى يتعلق بالنظام العام هو من الدفوع الجوهرية ومن ثم تلتزم المحكمة بالرد عليه قبولا أو رفضا مدعما" بالدليل فإن أغفلت ذلك كان حكمها قاصرا"[1]

---

(١) شرح قانون الإجراءات الجنائية د/محمود نجيب حسنى -بند ٢٤٨ ص ٢٣٦

(ثالثا) الدفع بعدم الإختصاص من الدفوع الجوهرية :

ولما كان الدفع بعدم الإختصاص من الدفوع الجوهرية فأنه يلقى إلتزاما على عاتق المحكمة عند الدفع به عليها أن تتصدى له وتقوم بالرد عليه بأسباب سائغة وكافية سواء بالقبول أو الرفض فأن هى لم تفعل كان حكمها قاصرا مستوجبا نقضة . كما أن عدم الرد على هذا الدفع كلية يجعل الحكم معيبا بالقصور فى التسبيب لعدم الرد على الدفاع الجوهرى الذى اثير ومن ثم فأنه يخضع للشروط التى تخضع لها الدفوع الجوهرية وهى :[١]

١- إثارة الدفع قبل إقفال باب المرافعة ..

٢- أن يكون للدفع أصلاً ثابت فى الاوراق ..

٣- أن يكون الدفع صريحا جازما يقرع سمع المحكمة ..

٤- أن يكون الدفع ظاهر التعلق بموضوع الدعوى ..

٥- عدم التنازل عن الدفع ..

٦- إستناد المحكمة الى الدفع وعدم الرد عليه ..

(رابعا) الدفع بعدم الإختصاص وطبيعة القواعد التى تحكم الإختصاص

إستقر الفقه والقضاء على أن قواعد الإختصاص - سواء الإختصاص الوظيفى أو النوعى أو الشخصى - من النظام العام ويجوز التمسك بأى منها لاول مرة أمام محكمة النقض ، أما بصدد الخلاف ما

---

(١) إنظر تفاصيل ذلك : نظرية الدفوع - للمؤلف - سنة ١٩٨٨ -ص٢٠ ، د/رؤوف عبيد - ضوابط تسبيب الأحكام الجنائيه - ط١٩٨٦-ص٣٧٩.

أثير حول الإختصاص المحلي ومدى تعلقه بالنظام العام من عدمه فلقد إستقر الامر أخيرا - بعدما أصدرت محكمة النقض أحكاما بإعتبارها ليست من النظام العام - على إعتبارها فعلا من النظام العام أسوة بسائر قواعد الإختصاص ولقد إشترطت محكمة النقض لقبول الدفع بعدم الإختصاص المحلي لاول مرة أمامها أن يكون مستندا الى الوقائع الثابتة فى الحكم والا يكون مستلزما تحقيقا موضوعيا ، أى أن يكون متاحا لمحكمة النقض أن تفصل فيه بمجرد الاطلاع على بيانات الحكم المطعون فيه (١) ..

والغرض من الدفع بعدم الإختصاص هو رد الدعوى الى المحكمة المختصة بنظرها (٢) وللدفع بعدم الإختصاص طابع أولى ، بمعنى أنه يتعين على المحكمة أن تفصل فيه قبل الدخول فى موضوع الدعوى . ولكن ذلك ليس التزاماعليها فقد يكون الفصل فيه متعينا البحث فى الموضوع ، كما لو قدم شخص الى محكمة الجنح بجنحة سرقة فدفع بعدم إختصاصها لان الواقعة جناية سرقة بالاكراه ، فان المحكمة لاتستطيع البت فى هذا الدفع الا إذا فحصت الموضوع وتبينت ما إذا كان ثمة أكراه فى هذه الحالات تقرر المحكمة ضم الدفع الى الموضوع وتفصل فيهما معا بحكم واحد ، ولكن يتعين عليها أن ترد على الدفع بعدم الإختصاص ردا صريحا إذا أنه دفع جوهرى والا كان حكمها قاصرا (٣) ..

---

(١) نقض ١٩٧٦/٤/١٨ ص ٢٧ رقم ٩٤ ص ٤٣٦ .
(٢) الطعن رقم ٣٣٢ سنة ٣٠ ق جلسة ١٩٥٠/٦/١٤ .
(٣) شرح قانون الإجراءات الجنائية - د/ محمود نجيب حسنى - ط١٩٨٢ بند ٤٠٤ ص ٣٨٢ .

وتنقسم الدفوع بعدم الإختصاص فى قانون الإجراءات الى عدة أنواع حيث أن منها الدفع بعدم الإختصاص المحلى وهو مايتعلق بمكان وقوع الجريمة ..

والدفع بعدم إختصاص النوعى وهو مايتعلق بنوع الجريمة سواء كانت جناية أو جنحة ..

والدفع بعدم الإختصاص الشخصى وهو مايتعلق بشخص المتهم و عمره .

والدفع بعدم الإختصاص الوظيفى وما هو ما يتعلق بالمرحلة التى تمر بها الدعوى ..

والدفع بعدم الإختصاص الولائى وهو مايتعلق بولاية المحكمة بنظر الدعوى وسوف نعرض لكل وضع على حده ..

ولقد نصت المادة ٢١٥ من قانون الإجراءات على أنه :

"تحكم المحكمة الجزئية فى كل فعل يعد بمقتضى القانون مخالفة أو جنحة عدا الجنح التى تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر على غير الافراد " . كما أن المادة ٢١٦ قد نصت على أن تحكم محكمة الجنايات فى كل فعل يعد بمقتضى القانون جناية وفى الجنح التى تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر عدا الجنح المضرة بأفراد الناس وغيرها من الجرائم الآخرى التى ينص القانون على إختصاصها بها..أى أن الإختصاص النوعى أساسه التقسيم الثلاثى للجرائم الى جنايات وجنح ومخالفات .

(خامسا) وتختص محكمة الجنايات بالجرائم الآتية :

١- الجنايات ..

٢- الجنح التى تقع بواسطة الصحف أو غيرها من طرق النشر عدا الجنح المضرة بأفراد الناس ..

٣- الجنحة المرتبطة بجناية ..

٤- جرائم جنح الجلسات ..

٥- الجنحة التى تحال اليها بوصف الجناية إذا لم تبين أنها جنحة إلا بعد التحقيق ..

(سادسا) إختصاص محكمة الجنح : (بالجنح والمخالفات)

ويتحدد الإختصاص النوعى وفقا للوصف القانونى للجريمة كما رفعت به الدعوى[١]، أى أن توزيع الإختصاص بين محاكم الجنايات والمحاكم الجزئية يجرى على أساس نوع العقوبة التى تهدد الجانى إبتداءا من التهم المسندة اليه بحسب ما إذا كانت جناية أو جنحة أو مخالفة بصرف النظر عن نوع العقوبة التى قد توقع بالفعل بالنسبة الى الجريمة التى تثبت فى حقه ..

وتختص محكمة الجنايات بجميع الجنايات المنصوص عليها فى قانون المبانى ..

---

(١) نقض ١٩٦٦/١٢/١٩ مجموعة الاحكام - س ١٧ رقم ٢٤٣ ص ١٢٦٧ .

كما تختص محكمة الجنح بما عدا ذلك مـن جرائـم وتطبيقا لما سبق فلقد قضى بأن محكمة الجنح أنما يجب عليها الإمتناع عن نظر الدعوى طبقا للمادة ١٧٤ (تحقيق جنايات) إذا هى وجدت فى وقائعها شبهة الجناية وعندئذ فقط يمتنع عليها التقدير بل يتعين أن تترك ذلك الى المحكمة التى تملكه لأن حكمها فى قوة القرائن الدالة على توفر عنصر الجناية و فى ضعفها يكون تعرضا منها لامر خارج عن إختصاصها ..

وأما إذا لم تقم لدى المحكمة أية شبهة من حيث طبيعة الجريمة وكانت مقتنعة بأن الوصف القانونى الوحيد الذى يصح أنطباقه على الوقائع المقدمة اليها هو وصف الجنحة كان متعينا عليها فى هذه الحالة أن تفصل فى القضية بحسب الوصف الذى إقتنعت بصحته وليس لها عندئذ أن تحكم بعدم الإختصاص [١] .

وان قواعد الإختصاص فى المواد الجنائية من النظام العام بحيث تجوز إثارة الدفع بمخالفتها لاول مرة أمام محكمة النقض كانت عناصر المخالفة ثابتة بالحكم ، واذن فإذا كان المتهم حدثا ، وكانت محكمة الجنايات ، وان أحيلت اليها الدعوى قبل العمل بقانون الإجراءات الجنائية الذى ينص فى الفقرة الاولى من المادة ٣٤٤ على أن ((تختص محكمة الاحداث بالفصل فى الجنايات والجنح والمخالفات التى يتهم فيها صغير لم يبلغ من العمر خمس عشرة سنة كاملة)) ، قد نظر الدعوى وأصدرت فيها حكمها فى ظل هذا القانون بعد أن أصبحت غير مختصة بنظرها ، فهذا الحكم يكون واجبا نقضه ..[٢] ..

---

(١) طعن رقم ١٤٣١ لسنة ٣ ق جلسة ١٩٣٣/٤/١٤ .
(٢) الطعن رقم ١٠٨٧ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٢/١٢/٢٢

وكذا قد تقضى محكمة الجنايات بعدم إختصاصها إذا ما تبين لها أن الواقعة جنحة ، لمحكمة الجنايات وفقا لنص المادة ٣٨ من قانون الإجراءات الجنائية اذ رأت أن الواقعة كما هى مبينة فى أمر الاحالة وقبل تحقيقها بالجلسة تعد جنحة أن تحكم بعدم الإختصاص وتحيلها الى المحكمة الجزنية ، أما إذا لم تر ذلك الا بعد تحقيقها فأنه يتعين عليها أن تفصل فيها [١] ..

وأن مؤدى نص المادة ١٨٠ من قانون الإجراءات الجنائية أنه يتعين على سلطة الاحالة سواء أكان قاضى التحقيق أم غرفة الاتهام أن تحيل الواقعة الى محكمة الجنايات ما دام قد سبق لمحكمة الجنح أن قضت بعدم إختصاصها ولا يغير من ذلك أن تحيل غرفة الاتهام الدعوى الى محكمة الجنح بوصف كونها جنايه تحكم فيها على أساس عقوبة الجنحة [٢] ..

---

(١)الطعن رقم ٤٨١ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٤/٥/٣ .
(٢) الطعن رقم ٩٤٤ لسنة ٢٥ ق جلسة ١٩٥٦/٣/٢٠ ش ٧ ص ٤٠٥ .

الباب الأول

جنايات الأمر العسكرى

رقم ٤ لسنة ١٩٩٢

الباب الأول

جنايات الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢

تمهيد وتقسيم :

إن الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ الصادر من السيد رئيس مجلس الوزراء قد أثار العديد من المشاكل القانونية بصدد الجرائم محددة الفترة .. فضلاً عن الجرائم التى عالجها على سبيل الحصر وأضافها للتجريم المشدد المشار إليها فى ذلك الأمر .

ولذلك نعالج هذا الباب فى فصلين حيث نعرض فى الفصل الاول للأحكام التى يخضع لها الأمر العسكرى بإعتباره من القوانين محددة الفترة على أن يخصص الفصل الثانى لمعالجة الجرائم التى نص عليها الأمر تفصيلا .

الفصل الاول

الأحـكـام الـعـامـــه

فى الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢

تمهيد :

أن الأمر العسكرى الصادر من السيد الدكتور رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام والذى صدر برقم ٤ لسنة ١٩٩٢[١] قد إحتوى على ثلاثة مواد[٢] .

والمادة الاولى منه عالجت تلك الجرائم التى يحظر إرتكاب أفعالها ، وجميع الجرائم التى شملها ذلك الآمر العسكرى تعتبر من الجنايات .

وهذه الجرائم كما وردت بالآمر العسكرى تشمل مايلى :

١ - التخريب أو التعييب أو الإتلاف عمدا" أو الهدم بغير ترخيص لأى مسكن أو مبنى لجعله كله أو بعضه غير صالح للإنتفاع به فيما أعد لـه ، أو لإخلائه من شاغليه ، أو لإزالتة .

(١) نشر الجريدة الرسمية . العدد ٤٣ مكرر فى ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٩٢ .
(٢) المادة الاولى عالجت الجرائم والمادة الثانية قررت العقوبة أما المادة الثالثة فلقد قررت أنه (نشرفى للجريدة الرسمية ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره) ولقد صدر الأمر العسكرى فى ٢٣ أكتوبر سنة ١٩٩٢.. ونشر فى الجريدة الرسمية فى ٢٤ أكتوبر سنة ١٩٩٢ وعمل به من يوم ٢٥ أكتوبر سنة ١٩٩٢ .

٢ - الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير - دون وجه حق على مسكن أو مـأوى أو تعويض نقدى أو عينى أو غير ذلك من الإعانات والمساعدات التى تقدمها الدولة ، أو إحدى الجهات أو للحوادث أو للأخطار .

٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونا" فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ أو فى متابعة أوعدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى إستخدام مواد البناء ، أو إستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة .

٤ - الإمتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون ، أو الصادرة بأخلاء المبنى ولو مؤقتا" من كل أو بعض شاغليه .

٥ - إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الإرتفاع المقررة .

٦ - جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة إليها أو الإعلان عنها ، أو إقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية ، أو إقامة المباريات الرياضية ، أو غير ذلك من وسائل الحصول على المال لمواجهة أثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار ، أو لأى غرض من الأغراض إلا بترخيص من وزير الشئون الإجتماعية وفقا" للشروط والأوضاع والضوابط التى يقررها فى كل حالة.

وأوجبت على كل من تلقى أموالا" على خلاف أحكام الفقرة السابقة أن يخطر وزير الشئون الإجتماعية خلال خمسة عشر يوما" من تاريخ العمل بهذا الأمر ببيان الأموال التى تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف .

أما العقوبة عند مخالفة أحكام الأمر العسكرى فلقد نصت عليها المادة الثانية من الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ على أنه مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون أخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن مدة سبع سنوات وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقته التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات إذا نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو أصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إرتكب الجانى فى سبيل أتمام جريمته تزويرا" أو إستعمل فى ذلك محررا" مزورا" . وبالتالى تسرى تلك العقوبة فى الحالات السابقة المشار لها عند حدوث المخالفة أو الفعل الإجرامى المنهى عنه . كما تجدر الإشارة إلى وجوب إعمال أى عقوبة أشد ينص عليها أى قانون آخر سواء كان قانون العقوبات أو أى قانون غيره وخاصة قانون المبانى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ والمعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ وذلك بإعتبار أن القانونين رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ ، ٩٩ لسنة ١٩٨٦ إختص بأحكام التصالح ولم يرد بهما عقوبة أشد .

والملاحظ على العقوبة السابقة أنها عقوبة الجناية لأن العقوبة هى السجن فى الفقرة الأولى والأشغال الشاقة المؤقتة فى الفقرة الثانية والملاحظ على هذا الأمر العسكرى أنه قام بتجريم العديد من الأفعال بعضها يتصل إتصالا" تاما" بقوانين المبانى بحيث أنها كانت مؤثمة من قبل ولكن الأمر العسكرى قام بتشديد العقاب عليها والبعض الأخر لا

يتصل بالمبانى على الإطلاق ولكنه صدر بمناسبة زلزال أكتوبر الشهير ولدرء الأخطار والجرائم الناجمة عن الزلزال .

ونرى أن المشرع قد خانه التوفيق إلى أبعد الحدود بسبب تلك المسألة إذ أنه ما كان يجب إقحام قانون البناء فى مسائل تتعلق بالكوارث التى تنجم عن الزلزال وذلك لأنفصال جرائم المبانى المنظمة فى قوانين البناء عن الأمور التى تتعلق وتتصل بمسائل الزلزال والتى كان أساسها هو محاولات البعض الحصول على المسكن أو أى مقابل دون وجه حق ، وبالتالى كان الهدف الأساسى هو محاولة البعض إستغلال الزلزال وبالتالى جرم الأمر العسكرى الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على سكن أو مأوى أو تعويض نقدى أو عينى أو غير ذلك من الإعانات والمساعدات التى تقدمها الدولة أو إحدى الجهات العامة أو الخاصة أو الدولية للمضرورين إثر وقوع كوارث أو حوادث أو أخطار .

كما جرم الأمر العسكرى جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة إليها أو الإعلان عنها أو إقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية أو إقامة المباريات الرياضية أو غيرها من وسائل الحصول على المال لمواجهة أثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار .

ومن هنا فإننا نرى أن إقحام جرائم المبانى فى الأمر العسكرى لم يكن فى محله على الإطلاق ، وبالتالى فإننا نناشد المشرع أن يقوم بإلغاء الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ باعتباره من القوانين محددة الفترة لزوال الحالة الملجئة إليه والمشكلات الخطيرة التى أثارها عند التطبيق كما سنرى فيما بعد .

ولقد جاء الأمر العسكرى بعد واقعة الزلزال الأخيرة فى مصر ، وقد نص فى مقدمته على الأسباب التى دعت إلى صدوره لتجريم بعض الأفعال المرتبطة بتهدم المبانى أثناء الكوارث ، فقرر أنه صونا" للأمن ، وتحقيقا" لما تقتضيه ضرورات المحافظة على النظام العام ، ودرءا" لإستغلال كوارث الطبيعة فى العدوان على الأموال العامة والخاصة والعبث بأرواح الناس وسلامتهم يحظر إرتكاب الجرائم التى نص عليها ، ويلاحظ أن هذا الأمر العسكرى قد صدر سدا" لإحتياجات تشريعية ظهرت بعد الزلزال الأخير ونتج عنها ظهور بعض أنماط السلوك المخالف مما أدى إلى تهدم بعض المبانى أو وفاة بعض الأشخاص أو إستغلال لظروف الزلزال من الحصول على فوائد عينية مثل الحصول على مسكن جديد أو الحصول على مبالغ نقدية ويمثل هذا الأمر العسكرى أهمية بالغة حيث أنه الأول من نوعه الذى إختص بتحديد المسئولية الجنائية عن إنهيار المبانى أثناء الكوارث إذ يخلو التشريع الجنائى الحالى من أى حل تشريعى يحدد هذه المسئولية بعيدا" عن حكم القواعد العامة السابق عرضها [١] .

أولا : أسباب صدور القوانين المؤقتة

ترتد أسباب صدور القوانين المؤقتة إلى الأسباب الأتية :

١ – قد يقرر المشرع إجراء تعديل فى التشريع فيحاول قبل أن يعتمده نهائيا" أن يقوم بتجربة هذا التعديل فى التطبيق فترة معينة من الزمن على أرض الواقع ويحدد له فترة معينة حتى يتمكن من الوقوف على أثار تطبيقه خلالها .

---

(١) د./هدى قشقوش – لمرجع السابق ص ٧٣

٢- وقد يرى المشرع أطلاق حرية بعض العمليات الإقتصادية عن طريق تنظيمها باجراءات خاصة لمدة محدودة حتى يتحقق من مدى التحسن الذى يطرأ على الوضع الإقتصادى .

٣ - ولقد تدعو ظروف إستثنائية أو طارئة كالأزمات السياسية والإقتصادية أو أضطراب فى الأمن العام إلى إصدار مثل هذا النوع من القوانين[١].

وهذا السبب الاخير يدخل فيه السبب الاساسى الذى تم بناء عليه إصدار الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ . والتى تعتبر فضلا عن الأزمات السياسية أو الأقتصادية أو إضطراب الأمن العام فى حكم الأزمات الطبيعية التى تشمل الكوارث والحوادث والأخطار بما قد تسببه من إضطراب فى الأمن العام عن حدوث تلك الكوارث الطبيعية .

وغنى عن البيان أن زلزال أكتوبر سنة ١٩٩٢ كان هو السبب فى إصدار ذلك الأمر العسكرى وهذا يستفاد ممايلى :

١- أن الأمر العسكرى صدر بعد الزلزال بأيام قليلة وبالتالى كان لابد من مجابهة الزلزال ليس فقط بالإجراءات الأمنية والاحتياطية والوقائية الفعلية ولكن أيضا بقانون محدد الفترة يواجه المستغلين لتلك الحالات فى الظروف الاستثنائية .

---

(١) الدكتور/ حسنى الجندى - شرح قانون العقوبات , القسم العام -ط١- س١٩٩٣ - ص ٩٠

٢- أن الأمر العسكرى قد إستحدث بعض الجرائم التى أشار صراحة أنها لمواجهة اثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار . هذه الحالات التى لاتوجد إلا فى الظروف الإستثنائية للحالة الخطرة وكان ذلك أثر صدور الزلزال .

٣- أن التطرف الكامل فى العقاب الذى أنزله الأمر العسكرى يدل على أن حالة الزلزال جعلت المشرع يتشدد هذا التشدد الخرافى الغير مرغوب فيه حتى فى بعض الحالات التى لاتستدعى ذلك .

والشارع يقرر هذا الإستثناء لكى يحفظ للقانون المؤقت قوته فى فترة العمل به ، إذ أنه ما أسهل على الأفراد مخالفته إذا علموا أن إلغاءه يحمل معهم خلاصهم من الجريمة والعقوبة معا" ، وفى هذا إهدار للأمن والإستقرار فى المجتمع ، فإذا علمنا أن القوانين الوقتيه تصدر فى أوقات حرجة تواجه بها الدولة ظروفا" إستثنائية فى أغلب الأحيان لتبين لنا مقدار الضرر الذى يحيق بالمجتمع من جراء مخالفة هذه القوانين أثناء هذه الفترة وعلى سبيل المثال ، إذا صدر قانون يحظر على السكان مغادرة الأقاليم التى يقيمون فيها لإنتشار وباء به أو صدر قانون يحظر التعاون مع الأعداء أو قانون بالتسعير الجبرى أو بالرقابة على النقد ، فى كل هذه الأحوال يتضح أن هذه القوانين تحافظ على مصالح إجتماعية أو سياسية أو أقتصادية عليا للدولة، فمخالفتها إذا" يلحق بها الضرر .
ولا شك أنه إذا كان إلغاء هذه القوانين يصاحبه إلغاء للجرائم[١]

---

(١) إنظر د/جلال ثروت - مؤسسة النشر الجامعيه بالإسكندريه - بدون تاريخ نشر بند ٥٨ - ص٨٦ ، نظم القسم العام فى قانون العقوبات المصرى - منشأة المعارف بالإسكندريه - بند ٦٠ - ص ٨٧

فسيتفيد المتهم أو المحكوم عليه من مضى المدة التى ينهى فيها القانون عن الفعل أو يأمر به وإلا ضاع الغرض المقصود من القانون . كما يستفيد من العقوبات التى إرتكبها الأفراد فإن هذه القوانين تتجرد من كل قيمتها لا بعد إلغاءها فقط ولكن فى فترة تطبيقها أيضا"[1] .

ثانيا" : الطبيعة القانونية للأمر العسكرى " قانون محدد الفترة "

المقصود بالقانون المحدد الفترة هو ذلك التشريع الذى يسن لفترة زمنية محددة سلفا بنص صريح فيه أو بصورة ضمنية بالنظر الى ظروف وضعه[1] .

والقوانين المحددة الفترة تنقسم الى نوعين هما :- قوانين مؤقتة بنص وقوانين مؤقتة بطبيعتها . فالنوع الاول يبين الشارع فيه فترة العمل به فيحدد صراحة فى نصوصه تاريخ إنتهائها وهذه القوانين تزول قوتها بمجرد حلول هذا التاريخ دون حاجة إلى صدور تشريع يقرر إلغاءها . ولذلك يعرف مقدما تاريخ إنقضاء العمل بها . والنوع الثانى من هذه القوانين لايصرح الشارع بتأقيتها ، وعلى ذلك يستفاد من طبيعة الامور التى تنظمها إذ يغلب ألا تكون بعد فترة من الوقت فى حاجة الى التنظيم وهذه القوانين لايعرف مقدما تاريخ إنقضاء العمل بها ولاتزول قوتها الا بتشريع لاحق يقرر الغاءها [2] .

---

(١) د / حسنى الجندى – شرح قانون العقوبات – القسم العام – ط١ – س ١٩٩٣ بند ٦٧ – ص ٨٩ .

(٢) د /محمود نجيب حسنى – المرجع السابق – بند ١٠٢ – ص ١٢٤

والأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ لايعد من القوانين المؤقتة بنص لأنه لم يحدد تاريخ إنتهاء العمل بـه . ولكنـه يعتبر من القوانين المؤقتة بطبيعتها وبالتالى فان مجرد زوال الحالة التى دعت إلى إصداره لايرتب إلغاء القانون أو الأمر ولكن لابد من إصدار تشريع لاحق يقرر إلغاء القانون وبالتالى يعد الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ فى حكم القوانين المؤقتة بطبيعتها وعلى العكس من ذلك فأن القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ المعدل بالقانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ بشأن تعديل قوانين البناء بشأن التصالح يعد من القوانين محددة الفترة المؤقتة بنص لأنه تم النص فيه على تاريخ إنتهاء العمل به[١] .

والقضاء يقصد بذلك قصر الإستثناء على النوع الأول من القوانين دون النوع الثانى ، وبهذا يفيد المتهم الذى يرتكب جريمة نص عليها قانون مؤقت بحسب طبيعته ولو لم يكن قد صدر عليه حكم نهائى قبل إلغاءها.

وتبرر محكمة النقض تفسيرها لمعنى القوانين المؤقته بقولها :

" أن الشارع يعنى بالقوانين المؤقتة تلك التى تنهى عن إرتكاب فعل فى مدة زمنية محددة ، فهذه هى التى يبطل العمل بها بإنقضاء هذه الفترة بغير حاجة إلى صدور قانون بإلغاءها أما القوانين الإستثنائية التى تصدر فى حالات الطوارىء ولا يكون منصوصا" بها على مدة معينة لسريانها فإنها لا تدخل فى حكم هذا النص لأن إبطال العمل بها يقتضى صدور بإلغاءها " [٢]

---

(١)أنظر : حامد الشريف - المشكلات العملية فى جريمة البناء بدون ترخيص ط٢ - ١٩٩٤ - دار المطبوعات الجامعية بالإسكندرية ص ١٥١.

(٢) نقض ٢٨ يناير ١٩٤٦ مجموعة القواعد القانونية ج٧ رقم ٦٩ ص ٦٣ .

ولذلك قضت محكمة النقض أن الفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من قانون العقوبات قد أفادت أن حكمها خاص بالقوانين المؤقتة أى التى تنهى عن إرتكاب فعل فى مدة زمنية محددة ، فهذه هى التى يبطل العمل بها بإنقضاء هذه الفترة بغير حاجة إلى صدور قانون بإلغاءها أما القوانين الإستثنائية التى تصدر فى حالات الطوارىء ولا يكون منصوصا" فيها على مدة معينة لسريانها فإنها لا تدخل فى حكم هذا النص ، لأن إبطال العمل بها يقتضى صدور قانون بإلغاءها وهذا هو المستفاد من عبارة النص وهو أيضا" المستفاد من عبارة المادة السادسة من مشروع قانون العقوبات الفرنسى التى نقل عنها هذا النص وهو بعينه الذى يستخلص من عبارة المادة الثانية من قانون العقوبات الإيطالى الصادر سنة ١٩٣٠ والمشار إليه فى المذكرة الإيضاحية لقانون العقوبات المصرى فقد ذكرت المادة صراحة أن حكمها يتناول حالاتين :

حالة القوانين المؤقتة وحالة قوانين الطوارىء ، ولم يقتصر النص على القوانين المؤقته كما فعل القانون المصرى وجاء فى التعليقات عليها شرح معنى كل نوع من هذين النوعين بما يتفق وما سبقت الإشارة إليه.

وعلى ذلك فالأوامر العسكرية التى تصدر بمناسبة الأحكام العرفية غير محددة بمدة معينة ولا يجوز إبطال العمل بها إلا بناءا" على قانون يصدر بإلغاءها فلا يمكن إعتبارها من القوانين المؤقته بالمعنى الذى تقصده الفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من قانون العقوبات..إذا" فالمتهم يستفيد من إلغاء هذه الأوامر فى أى حالة كانت عليها الدعوى(١)

---

(١) نقض ١٩٤٦/١/٢٨ - مجموعة ٢٥ عام - ٩٢٤ - ٤٨ .
" أنظر كذلك نقض ١٩٥٥/١٠/١٠ مجموعة أحكام النقض س ٦ رقم ٣٥٦ ص ١٢١٧ .

فالجانب الأكبر من الفقه لايؤيد مذهب القضاء ولايقر هذه التفرقة بين القوانين المؤقتة بالنص وتلك المؤقتة بطبيعتها ، بل يرى أن القانون يعتبر مؤقتا سواء نص الشارع على ذلك صراحة أو تعلق الأمر بمسائل هى بطبيعتها موقوتة .

ولدينا أنه لا معنى للتمسك بهذه التفرقة التى يصر عليها القضاء المصرى فالقانون مؤقت سواء أفصح الشارع عن ذلك صراحة أو ضمنا طالما أنها تنبئ مقدما أنها تتعلق بمسائل لا يمكن أن تدوم . فالقانون الذى يصدر لمواجهة ظروف مالية خاصة يعتبر مؤقتا" ولو لم ينص الشارع على فترة إلغاءه لأن مثل هذه الظروف لايمكن أن تدوم . والقول بغير هذا يهدر "العلة" فى تقرير هذا الاستثناء من قاعدة عدم التجاوز الزمنى للقانون الملغى . تلك العلة التى من مقتضاها الحفاظ على قوة القانون فى فترة سريانه . أما إصطناع التفرقة بين القوانين المؤقتة بالنص والقوانين المؤقتة بطبيعتها فالأسلوب فى التفسير لا يستقيم لأنه يتشبث باللفظ الظاهر دون المضمون وبهذا لايحقق القانون غاياته وتتهدد بالتالى مصالح الجماعة فى الامن والاستقرار[1] ومن ثم فإن القانون المؤقت إذا هو القانون المؤقت بالنص أو بحسب طبيعته .

---

(١) د/ جلال ثروت النظرية العامة لقانون العقوبات - بدون تاريخ نشر - مؤسسة النشر الجامعية بالاسكندرية - بند ٦٠ ص ٨٩ ، ونظم القسم العام فى قانون العقوبات المصرى منشأة المعارف بالاسكندرية - بند ٦٠ ص ٨٦ .

راجع نقض ١٩ أكتوبر سنة ١٩٥٢ س ٥ رقم ١٣ ص ٣٩ ، ونقض ٢١ فبراير سنة ١٩٥٦ رقم ٧٣ ص ٢٤٣ ونقض ٣١ مايو سنة ١٩٦٦ س١٧ رقم ١٣٥ ص ٧٣٢، مارس سنة ١٨٦٧ س ١٨ رقم ٦٩ ص ٣٨٠ و ٨ يناير سنة ١٩٦٨ س ١٩ رقم ٨ ص ٣٩ و ٣ مارس سنة ١٩٦٩ س ٢٠ رقم ٦٧ ص ٣١٢ ، د/ جلال ثروت - المرجع السابق - ص ٩٠ .

والاستثناء الوارد فى الفقرة التالية من المادة الخامسة من قانون العقوبات يتعلق بهذين النوعين معا . يؤيدنا فى ذلك أن عبارة النص قد أتت مطلقة فلا معنى لتقييدها بغير مقيد ، أنما يؤيد رأينا أن محكمة النقض قد ذهبت فى أحكامها الأخيرة الى التحلل من هذه التفرقة وأن شاءت ألا تصرح بعدولها عن قضائها السابق بشكل صحيح .

ثالثا" : القوانين المؤقتة بطبيعتها

إن القوانين المؤقته بطبيعتها هى تلك القوانين التى تحدد مدة تطبيقها بطريقة ضمنية عن طريق الظروف التى أدت إلى وضعها وتنقسم الى نوعين هما :

١- قوانين تنتهى مدة تطبيقها تلقانيا بإنتهاء الظروف التى أدت الى وضعها مثل القوانين التى تسرى فى حالة الحرب أو اللوائح أو التى تسرى أثناء إقامة معرض أو مؤتمر معين .

فهى تنتهى بإنتهاء هذه الحالة دون حاجة الى نص صريح .

٢- قوانين لاتنتهى مدة تطبيقها تلقانيا بل لابد من تدخل المشرع صراحة بإلغانها مثل قرارات رئيس الجمهورية التى تصدر عند إعلان حالة الطوارئ فأنها تبقى طالما توافرت هذه الحالة ولم يصدر قرار بإلغاءها (١)

١- د/ أحمد فتحى سرور - الوسيط فى قانون العقوبات - القسم العام - ١٩٩١ دار النهضة العربية - بند ٤٥ ص ٩١ . وأنظر د/ حسنى الجندى - المرجع السابق - بند ٦٧ . ص ٩٠

ونحن من جانبنا نرى أن الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ يعد من القوانين المؤقتة بطبيعتها والتى تنتهى مدة تطبيقها بطريقة تلقائية وذلك بإنتهاء الظروف التى أدت الى وضعها ولاشك أن ذلك الأمر العسكرى يتشابه تماما مع القوانين التى تسرى فى حالة الحرب حيث تنتهى تلك القوانين بإنتهاء حالة الحرب ... ولما كان القرار العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ قد صدر بصدد حالة الزلزال ولما كانت حالة الزلزال قد إنتهت فأن العمل بالأمر العسكرى بالتالى يكون قد إنتهى العمل به تلقائيا بإنتهاء ظروف إصدار القرار . **ومن ثم نصل فى النهاية الى الحقيقة الأساسية وهى أنه لايجوز العمل بالأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ بعد إنتهاء حالة الزلزال والتى إنتهت فعلا منذ مدة طويلة .**

ولذلك فأن مسلك النيابة العامة نحو عدم العمل بالأمر العسكرى هو مسلك صحيح تماما ومطابقا" للقانون وللمنطق القانونى .

ومع هذا وبالرغم من وجاهة هذا التفسير القانونى والمنطقى الذى نقرره ونذهب إليه فإننا نناشد المشرع أن يقوم فورا بإصدار قانون بإلغاء العمل بالأمر العسكرى لإنتهاء مبررات إصداره حتى يتم فض الأشتباك القائم بين جنح وجنايات المبانى .

رابعا" : هل تأخذ القوانين محددة الفترة حكم القانون الأصلح للمتهم

أن النص الأصلح للمتهم يطبق على الأفعال التى إرتكبت قبل صدوره ويعنى ذلك إستبعاد النص الذى كان معمولا به وقت إرتكابها وإستفادة المتهم من النص الأصلح له . أى أن النص الأصلح للمتهم وقت الفعل لم يكن ساريا" فيه وبالتالى يرجع فى أثره إلى ذلك الوقت [١] .

---

(١) د / محمود نجيب حسنى – المرجع السابق – بند ٩٢ – ص ١٠٨

وهذا ما قررته المادة الخامسة من قانون العقوبات فى فقرتها الثانية حيث نصت على أنه "" ومع هذا إذا صدر بعد وقوع الفعل وقبل الحكم فيه نهائيا" قانون أصلح للمتهم فهو الذى يتبع دون غيره "" .

ولكن المادة الخامسة من قانون العقوبات فى فقرتها الأخيرة قررت حكما" خاصا" بالنسبة للقوانين محددة الفترة حيث نصت على أنه فى حالة قيام إجراءات الدعوى أو صدور حكم بالإدانه بها وكان ذلك عن فعل وقع مخالفا" لقانون ينهى عن إرتكابه فى فترة محددة فإن إنتهاء هذه الفترة لايحول دون السير فى الدعوى أو تنفيذ العقوبات المحكوم بها .

ومن ثم فهذا الحكم يعد خروجا" على قاعدة رجعية القانون الأصلح للمتهم لإعتبارات عديدة بإعتبار أنه قانون إستثنائى .

ومحكمة النقض قصرت نطاق النص على القوانين المؤقته بنص وبالتالى لا يستفيد المتهم إذا زال القانون قبل صدور الحكم النهائى أما القوانين المؤقتة بطبيعتها فإن المتهم يستفيد من إعفاء القانون .

أى أن الإستثناء بالنسبة للقوانين محددة الفترة على قاعدة رجعية القانون الأصلح للمتهم لا يكون إلا للقوانين محددة الفترة بنص فقط .أما القوانين المحددة الفترة بطبيعتها ينطبق عليها قاعدة رجعية القانون الأصلح للمتهم .

ولذلك تقدم الفقه بحلول ثلاثة لمشكلة التنازع الظاهرى الأول : هو أن الخاص يقيد النص العام ويستبعد تطبيقه والثانى : هو أن النص الإحتياطى لا يطبق حيث يمكن أعمال النص الأصلى والذى يمثل حماية أكثر فاعلية للمصلحة القانونية الواحدة ، والثالث : هو مبدأ الواجب الذى

بمقتضاه يطبق النص الذى يشمل إلى جانب الواقعة المنصوص عليها الواقعة الأخرى الواردة بالنص الأخر بإعتبارها مكونة لدرجة أقل جسامة فى الأعتداء على المصلحة المحمية ، ومثال ذلك القتل العمد ، ونص الضرب أو الجرح حيث نجد أن تطبيق النص الأول يشمل بالضرورة الواقعة المجرمة بالثانى(١)..

والواقع إننا إذا نظرنا إلى الحلول المتقدمة نجد أنها لا تخرج عن معيار واحد وهو أن النص الخاص يقيد فى التطبيق النص العام ويستبعده (٢) .وأن اللاحق ينسخ السابق .

كذلك يدخل تحت صور التنازع الظاهرى ما يطلق عليه فى الفقه بالواقعة اللاحقة غير المعاقب عليها . ومثال عدم عقاب السارق على جريمة إخفاء المسروقات . فلا يوجد تعدد بين السرقة وبين الإخفاء إذا قام السارق بالإحتفاظ بالمسروقات لأن واقعة الإخفاء متضمنة فى واقعة السرقة ذاتها (٣) .

وبالتالى فإن حلول التنازع الظاهرى للنصوص يكون باللجوء إلى وسائل التفسير المنطقى التى تحكم غالبية فروع القانون وهذه الوسائل تشمل القواعد الثلاث الأساسيه الآتيه وهى أن :

١ – القانون الخاص يقيد العام ٠

٢ – القانون اللاحق ينسخ السابق ٠

٣ – القانون الأشد ينسخ الأضعف ٠

---

(١) نقض ١٩٤٦/١/٢٨ – مجموعة القواعد القانونية ص ٧ رقم ٦٩ س ٦٣

(٢) و(٣) د / مأمون سلامة – المرجع السابق – ص ٥٤٧ -٥٤٩ .

خامسا : حكم التنازع بين نصوص الأمر العسكرى وبين نصوص قانون المبانى

يختلف تعدد الجرائم عن التنازع الصورى بين النصوص وتعدد الجرائم قد يكون تعددا" عاديا" وقد يكون تعددا" معنويا" فالتعدد المعنوى أو الصورى للجرائم يقصد به أن يرتكب الجانى فعلا" ماديا" واحد ينطبق عليه أكثر من نص من نصوص قانون العقوبات سواء ترتب على ذلك الفعل نتيجة واحدة أو أكثر مختلفة أو متماثلة أما التعدد المادى للجرائم فيقصد به إرتكاب الشخص أفعالا" متعددة تعد كل منها جريمة قائمة بذاتها سواء كانت كلها من نوع واحد كما لو إرتكب الجانى عدة سرقات أم كانت من أنواع مختلفة كما لو إرتكب قتل وسرقة

أما التعدد الظاهرى للنصوص فيقصد به وجود قاسم مشترك بين نصين أو أكثر ولكن نصا" واحدا" يكون هو المطبق(١) .

والقانون المصرى لم يرد به نص يتبع عن التنازع أكتفاء بما تقضى به قواعد التفسير المنطقى(٢) .

وإذا كانت وسائل التفسير تعتمد على تحديد ألفاظ النص فضلا" عن تحديد الهدف من النص . وأن الوسائل التى تعتمد على تحديد ألفاظ النص مؤسسة على الكشف عن مدلول ألفاظ النص مع تحديد المعنى الإجمالى للنص فإن هدف المفسر يجب أن يكون هو الكشف عن قصد الشارع من ألفاظ النص كما أن وسائل التفسير قد تعتمد على الأعمال التحضيرية أو المصدر التاريخى للنص أو الوسيلة الأساسية من التفسير.

---

(١) د/حسنى الجندى : المرجع السابق – الجزء الثانى –ص ٢٧٥ .
(٢) د / محمود محمود مصطفى – شرح قانون العقوبات – القسم العام ط١٠ سنة ١٩٨٣ بند ٤٧ ص ٤٩ .

وبإعمال القواعد السابقة على التنازع بين الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ وقانون المبانى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بشأن المواد المتعارضة بين كل منهما نجد أن :

١ – الأمر العسكرى يعتبر لاحقا" على قانون المباني وبالتالى فإن نصوصه هى التى تسرى تطبيقا" لقاعدة أن القانون اللاحق بنسخ القانون السابق .

٢ – الأمر العسكرى يعتبر قانونا" خاصا" بالنظر إلى قانون المبانى الذى يعد القانون العام فى صدد قضايا المبانى وبالتالى يتم أعمال نصوص الأمر العسكرى عملا" بقاعدة أن (الخاص يقيد العام) .

٣ – نصوص الأمر العسكرى جاءت مشددة عن نصوص قانون المبانى وبالتالى يعمل بالأمر العسكرى عملا" بقاعدة (وجوب تطبيق النص الأشد عن مفاضلته النص اللاحق) . ونصل فى النهاية إلى وجوب تطبيق النصوص الواردة بالأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩١ فى الحالات التى يوجد فيها تنازع بين النصوص المتعلقة بالجرائم الواردة به والنصوص الواردة بقانون المبانى .

ولكن كل ذلك إذا كان الأمر العسكرى يعد ساريا" أما وإننا رأينا من قبل ومن رأينا الخاص أن الأمر العسكرى يعد فى حكم القانون الذى أنتهى تلقائيا" بإنتهاء حالة الزلزال فإنه لم يعد هناك وجود لأعمال نصوص الأمر العسكرى الأن وإن كان وجوده له أثر أثناء فترة الزلزال فقط .

وبالتالى فإن الجنايات المنصوص عليها فى الأمر العسكرى إذا كانت حدثت أثناء الزلزال فإنها تكون الآن أمام محكمة الجنايات ولكن عن تلك الجرائم التى إرتكبت فقط أثناء فترة الزلزال أما بعد إنتهاء مدة الزلزال فلا مجال للعمل بالأمر العسكرى .

لذلك نرى أنه يجب أن ينص فى صلب القانون المحدد بطبيعته والذى لا يحدد موعداً لإنتهاء العمل به على أنه يعمل بأحكامه خلال فترات الكوارث والأخطار على أن ينتهى العمل به بمجرد إنتهاء تلك الكوارث والأخطار أو بمجرد زوال الآثار المترتبة على حدوث تلك الكوارث أو الأخطار التى نجمت عنه خلال فترة حدوثه .

وبذلك لا يطبق القانون محدد الفترة إلا لدواعى إستعماله فقط ونضمن ألا يطبق خارج حدود الفترة الزمنية التى صدر بمناسبتها وخلالها ذلك القانون المحدد لفترة وعلى هذا النحو وإذا تضمن القانون هذا النص فإنه سوف يعود ويعتبر فى حقيقته كقانون محدد الفترة بالنص عليه ولو لم يكن بالنص الصريح بتاريخ محدد بل بإنتهاء الغرض من إستخدامه وإنتهاء دواعى إستخدامه .

الأمر الذى سيصل بنا فى النهاية - إلى توحيد القواعد التى تحكم القوانين محددة الفترة وبالتالى لا نحتاج إلى تشريع لاحق لإنهاء العمل بالقانون لأن سريان القانون لفترة طويلة خارج النطاق الزمنى لسريانه وخاصة خلال فترات الكوارث والأخطار لا شك يشكل خطورة بالغة إذ فضلاً عن شدة المواد العقابية التى تحكمها نصوصه فإنه سوف يخلق تلك المشكلات التى تثار حول التعدد الظاهرى للنصوص بين المواد التى يحتويها القانون محدد الفترة والمواد الأخرى التى تجرم تلك الأفعال فى القوانين الأخرى سواء كان قانون العقوبات أو القوانين الخاصة .

سادسا : العقوبة المنصوص عليها فى الأمر العسكرى

قرر الأمر العسكرى الجناية لكل الجرائم المنصوص عليها فيه وجعل الحد الأدنى للسجن سبع سنوات وأن تكون العقوبة الشغال الشاقة المؤقتـه التى لا تقل مدتها عـن سـبع سـنوات إذا نشـأ عـن الفعـل وفـاة شـخص أو أصابـة أكـثر مـن ثلاثـة أشـخاص أو إذا إرتكـب الجـانى فـى سـبيل أتمـام جريمته تزويرا" أو إستعمل فى ذلك محررا" مزورا. "

ويلاحظ أن النص قد جعل عقوبة السجن بحد أدنى ٧ سـنوات فـى كـل أنواع الجرائم المنصوص عليها ، ولكنه شدد العقوبة ورفعها إلـى عقوبـة الأشغال الشاقة المؤقتة فى حالتين .

الحالة الأولى : أن ينتج عن جريمتة وفاة شخص أو أكثر أو أصابة أكـثر من ثلاثة أشخاص .

الحالة الثانية : أن يرتكب – فى سبيل أتمام جريمته - تزويـر أو يسـتعمل فى ذلك محررا" مزورا . "

أما الحالة الثانية فقد تـم تشـديد العقوبـة إذا إرتكـب الجـانى تزويـرا" أو إستخدم محررا" مزورا" ، وهنا التشديد مقصـود حيـث قصـد الجـانى إلـى إحداث هذا التزوير أو إستخدام المحرر المزور مما يضاعف عقوبته[١].

---

(١) د.هدى قشقوش – المرجع السابق – ص ٧٨

الفصل الثانى

جنايات الأمر العسكرى
رقم ٤ لسنة ١٩٩٢

تمهيد وتقسيم :

إن الجنايات التى صدر بها الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ عديدة ومتنوعة حتى أن نصوص ذلك الأمر بالكامل حولت الجنايات بأكملها وتشمل هذه الجنايات ما يلى : -

١ - الجنايات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع .

٢ - جنايات البناء خارج خط التنظيم .

٣ - جنايات الأصول الفنية والمواصفات العامة والرسومات .

٤ - جنايات الهدم بدون ترخيص .

٥ - جنايات عدم تنفيذ القرار والحكم .

٦ - جنايات الكوارث والحوادث والأخطار .

٧ - جنايات التخريب والتعييب والإتلاف عمداً .

ونعرض لكل مما سبق فى مبحث مستقل .

المبحث الأول

جنايات عدم الإلتزام بقيود الإرتفاع

تمهيد :

إشترط الأمر العسكرى لقيام إحدى الجرائم المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع توافر إحدى ثلاث صور فقط هى البناء أو التعلية أو التوسعة ولما كانت المادة الرابعة من قانون المبانى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ قد نصت على أن الأعمال التى لا يجوز مباشرتها بدون ترخيص هى إنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أى تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية ، فإن الأمر العسكرى يكون قد أقتصر على تجريم ثلاثة أفعال فقط من الأفعال المنصوص عليها فى المادة الرابعة سالفة الذكر وبالتالى فلا يجوز أن يطبق الأمر العسكرى على أفعال أخرى غير منصوص عليها فى الأمر العسكرى حتى ولو نص عليها فى قانون أخر ولو كان قانون المبانى . مع ملاحظة أن أفعال الهدم بدون ترخيص تخضع لحكم خاص تناولها الأمر العسكرى سوف نعرض له فى موضعه ، ومن ثم فإن المشرع بذلك يكون قد أخرج إقامة الأعمال وتعليتها وتعديلها وتدعيمها وإجراء التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية من نطاق سريان القانون .

أولاً : صور عدم الإلتزام بقيود الإرتفاع

إن نص التعلية المنصوص عليه فى المادة الرابعة ينطوى بلا شك على معنى الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة فى القانون .

فالمحظور من الأعمال بنص الأمر العسكرى يشمل الصور الثلاث الآتية:

١ – إنشاء المبانى :

لا يجوز وفقاً لهذا النص أن يقوم شخص ما أو هيئة بإنشاء أى مبان إلا بعد الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .. والبناء هو مجموعة من المواد أياً كان نوعها جبساً أو جيراً أو حديداً أو كل هذا معاً أو شيئاً غير هذا شيدته يد أنسان لتتصل بالأرض إتصال قرار .. ويستوى أن يكون البناء معداً لسكن إنسان أو لإيداع أشياء ، فالزرابى والمخازن تعتبر بناء بل قد يكون البناء معداً لشيء من ذلك ، فالحائط المقام بين حدين بناء والعمد التذكارية وما إليها من تماثيل مبنيه على سطح الأرض بناء ، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور (الكبارى) وكل ما شيد فى باطن الأرض بناء [١] وأيضاً تعتبر الجبانات بناء بالمفهوم السابق .

والأنواع المختلفة للمبانى تشمل ثلاث أنواع هى[٢] :

---

(١) د / السنهورى – الوسيط – الجزء الثانى – المجلد الثانى ص ١٥٠٦ بند ٧٤١

(٢) د / زكى حواس – فن البناء المعاصر – ص ٨١٩ .

أ - أنواع مبسطة مثل : الأسواق الريفية - السلخانة الريفية - سقائف المخازن البسيطة - أسطبلات - منازل - مستعمرات سكنية - منازل للايجار - محلات تجارية - مدارس روضة وإبتدائى وثانوى - صالات للألعاب الرياضية - مصانع صغيرة - سجون وأصلاحات - محطات فرعية - فنادق عادية ...

ب - أنواع يتطلب حلها وتنسيقها وتجهيزها دراسات متعمقة مثل : الفيلات - مبانى المعارض - حمامات سباحة - بيوت تجارية - معاهد التعليم العالى والجامعى والمهنى - مبانى للإدارات والمحاكم - مقاصف - مستشفيات - عيادات طبية - حمامات مياه معدنية - معامل - مسارح - دور سينما - دور العرض والملاهى والإجتماعات - سخانات عامة - محطات رئيسية ..

ج - أنواع المبانى وأجزاء المبانى المنوه عنها فى النوع السابق والتى يغلب فيها البحث الفنى الدقيق أو الناحية الزخرفية أو التجهيزات المركبة مثل التنسيق والتعديلات الداخلية فى مبانى قائمة أو مستجدة من النوع الثانى مثل المبانى التذكارية والنافورات وأكشاك المعارض وأعمال التصميم الداخلى والديكور ...

وبعبارة أخرى فإن المقصود بالبناء فى عرف قوانين المبانى هو كل شىء متماسك من صنع الإنسان وأتصل بالأرض إتصال قرار . فالحائط من طوب وأسمنت يعتبر بناءا" إن أتصل بالأرض إتصال قرار وكذلك إذا أقيم الحائط بفعل الإنسان من حجارة وأسمنت أو من المسلح أو من الطوب اللبن المخلوط بالطين والتبن .. ولكن إذا أدت عوامل جوية أو جيولوجية إلى تكوين مثل هذا الحائط فلا يعتبر بناءا" لأنها ليست من

صنـع الإنسـان وإن أتصلت بـالأرض إتصـال قـرار .. ومـن البديهـى أن مجرد رص طوب أو حجارة على هيئـة صـور أو جـدار دون أن يتصـل ذلك بالأرض إتصـال قـرار أو دون تماسـك لا يعتـبر بنـاء .. والإتصـال بالأرض قد يكون مباشر كالبناء على سطح الأرض أو بعمل أساسات بها ، وقد يكون بطريق غير مباشـر كبنـاء حجـارة أو جـدار فـى دور علـوى متصل بالأدوار السفلى - بالطبع - إتصال قرار [١] .

وإنشاء المبنى هو البدء فى إقامته لأول مـرة وبالتـالى فـإن لفـظ إنشـاء يؤخذ منه أن مجرد وضع الأساسات للمبنى لأول مرة يستوجب إستخراج ترخيص له من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .. ولكن لا يعتبر بناء العقار بالتخصص كالمصاعد [٢] وقد ذهبت بعض أحكام النقـض إلـى أن المقصود بالمبانى فى خصـوص تنظيـم وهدم المبـانى هـو كـل عقـار مبنى يكون محلا" للإنتفاع والإستغلال أيا" كان نوعه [٣] .

٢ - توسيع المبانى وتعديلها :

يشمل معنى توسيع المبانى تغيير معالم البنـاء سـواء مـن الداخـل أو مـن الخارج مثل تحويل شقة واسعة إلى شقتين مثلا" أو هدم حائط بداخل تلـك الشقة أو أكثر لتوسيعها مما يعتبر فى حكم التعديل أيضـا" .. ولا شـك أن إجراءات أى تعديل داخل أحد المبانى الذى يكون خاضعا" لقانون المحال التجارية والصناعية ، فإنه وفقا" لنص المادة ١١ من القانون رقم

---

(١) د / عبد الناصر العطار - تشريعات تنظيم المبانى - الطبعة الثالثة - ص ٨ بند ٣ .

(٢) د/ السنهورى - المرجع السابق - ص ١٥٠٧ .

(٣) نقض جنائى طعن رقم ١٠٥٥ س ١٣٥ ١/٢/ ١٩٦٥ .

٤٥٣ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقرار رقم ٣٥٩ لسنة ١٩٥٦ لا يجوز إجراء أى تعديل فى المحال المرخص بها إلا بموافقة الجهة المنصرف منها الرخصة ..

وتطبيقا" لذلك إذا قام شخص ببناء سندرة مثلا" داخل المحل الخاص به فنحن نرى أن هذا يعتبر تعديل فى محل صناعى أو تجارى أو محل عام ويخضع لقوانين المحال العامة أو المحال الصناعية التجارية وبالتالى فإنه لا يعتبر فى هذا الصدد - من أعمال البناء - ومن ثم لا يطبق عليه القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ..

وتوسيع المبنى قد يشمل التعديل لبعض أقسام هذا المبنى الذى قد يكون بالتوسيع من الداخل أو الخارج ..

٣ - تعلية المبنى :

المقصود بالتعلية هى الزيادة بالبناء على المبانى القائمة ، أى إقامة مبانى جديدة فوق المبانى القائمة .. والكثيرون فى الوقت الحاضر يقومون بالتعلية بدون ترخيص أكثر من الحد المسموح به قانونا" وذلك نظرا" لأزمة الإسكان الحالية مما نتج عنه عدم تحمل المبانى للتعليات ، الأمر الذى ينتج عنه أنهيار المبنى ولذلك إستلزم القانون الحصول على ترخيص للتعليات ..

ومما هو ليس فى حاجة إلى بيان أن أجسر المخالفات وأخطرها هو البناء بدون ترخيص ، ذلك أن المخالف فى هذه الحالة يلتفت عن القانون برمته ويضرب بأحكامه عرض الحائط ويلجأ إلى السوق السوداء فى تدبير المواد اللازمة له ويتم البناء بعيدا عن أعين القانون ، لذلك فإنه

لاتوجد وسيلة فنية للتأكد المطلق من صلاحية المبنى أو سلامته مهما بدا متفقا مع الشروط التى يتطلبها التشريع [1].

ويدخل فى مدلول التعلية أيضا" أى بناء يقام لم يكن متواجدا" بالترخيص من قبل مثل أماكن الخدمات على سطح المنازل أو إقامة عشة للطيور من الطوب اللبن ، وذلك لأن المقصود بالتعلية هى إضافة أية أعمال غير مسموح بها وغير مصرح بها كأضافة طابق أو أكثر فوق البناء القائم ..

وغنى عن البيان أنه يشترط لكى ينطبق الأمر العسكرى على تلك المخالفات المتعلقة بإنشاء المبانى وتوسيعها أو تعليتها أن تكون متعلقة فى الأساس بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع ومن ثم يكون الإنشاء أو التوسع أو التعليق قد تجاوزت قيود الإرتفاع المقررة .

ثانيا" : أقسام عدم الإلتزام بقيود الإرتفاع

وقيود الإرتفاع المقررة تنقسم إلى قسمين أولهما المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقا" لقانون المبانى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل وثانيهما المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقا" لقانون الطيران المدنى ..

ونعرض لكل منهما على التوالى :

---

(١) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(أ) المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقاً لهذا القانون:

وتعتبر قوانين المباني في العرف القانوني عموماً من قواعد الضبط الإداري حيث أنها تتضمن أشتراطات تتعلق بسلامة المواطنين وأمنهم وصحتهم ، والدولة تملك أن تصدر قواعد الضبط الإداري للحفاظ على الأمن والسكينة والصحة العامة ، وإذا أشترط قانون المباني حداً معيناً للإرتفاع فإن هذا ليس تحكماً وإنما هو أمر تمليه ضرورة الحفاظ على الصحة العامة لأن الدرسات العلمية أثبتت أن ضوء الشمس يدخل إلى الأدوار السفلى بزاوية معينة تقضى ألا يرتفع البناء المواجه عن حد معين وإلا حجب ضوء الشمس بما يترتب عليه من أضرار بالغة بالصحة العامة أضف إلى ما سبق أن الإرتفاع بالمبنى بما يزيد عما تتحمله الأساسات يؤدى إلى كوارث أنهيار العمارات وتهديد الأرواح والممتلكات ..

والقواعد الخاصة بالإلتزام بقيود الإرتفاع كانت مبينة في المواد٣٥ ، ٣٦ ، ٣٧ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بإصدار اللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني ونصت المادة ٨١ من تلك اللائحة للقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بشأن التخطيط العمراني ...على أنه تسرى في المدن والقرى التي لم يتم إعتماد التخطيط العام والتخطيط التفصيلي لها الإشتراطات الواردة في البنود التالية ..

١ - يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاماً كان أو خاصاً ألا يزيد الإرتفاع الكلي لواجهة البناء المقامه على حد الطريق على مثل وربع مثل البعد ما بين حديه إذا كان متوازيين ، ويشترط ألا

يزيد أرتفاع الواجهة علـى ٣٠ متر ، وتقاس الإرتفاعات المذكورة من أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسا" من منسوب سطح الرصيف إن وجد وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق ..

وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الأرتفاع مثل وربع مثل المسافة المتوسطة بين حدى الطريق أمام واجهة البناء وعموديا" عليها ..

٢ - إذا كان البناء يقع عند تلاقى طريقين متعامدين يختلف عرضهما ، جاز أن يصل الإرتفاع فى الوجهة المطلة على أقل الطريقين عرضا" إلى أقصى الإرتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين وذلك فى حدود الواجهة مساو لعرض الطريق الأوسع مقاسا" من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضـا" مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع ، ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين مترا" وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر وبين حد البناء على ثمن إرتفاع أعلى واجهة للبناء المطلة عليه . فإذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر جاز الأرتداد بمبانى الواجهة بمقدار الفرق ، على أن يبدأ هذا الأرتداد بعد الأرتفاع القانونى المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق الصغير ويعفى عن الأرتداد المشار إليه ناصية البناء على الطريق الصغير بطول ١٢ مترا" مقيسا" من رأس الزاوية الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضـا" مع الخط للبناء على الطريق الأوسع ..

وإذا كان البناء على طريقين متعامدين عند موقع البناء أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء وكانا غير متعامدين جاز أن يصل الأرتفاع فى الواجهة المطلة على الطريق الأوسع مساو لعرضه وطبقا" للإشتراطات المشار إليها فى الفقرة السابقة - على أنه إذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسع يحدد أرتفاع المبانى طبقا" للبند(١) مع

أفتراض وجود مستوى رأسى فى حدود عمق مساو لعرض الطريق الأوسع مقيسا" من ذلك الطريق لتتلاقى عنده مستويات الأرتداد على الطريقين ..

وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد فى المرسوم أو القرار لخطوط تنظيمه وجب حساب الأرتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدىء فى إتخاذ إجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم وإلا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم ..

٣ - يجوز للمجلس المحلى المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث إرتفاع المبانى بها كما يلى :

الفئة الأولى : لا يزيد الأرتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على مثل وربع مثل من البعد ما بين حدى الطريق ..

الفئة الثانية : لا يزيد الأرتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على مثل البعد ما بين حدى الطريق ..

الفئة الثالثة : لا يزيد الأرتفاع الكلى لواجهة البناء فيها على ثلاثة أرباع البعد ما بين حدى الطريق ..

وفى جميع هذه الحالات يجب ألا يجاوز إرتفاع واجهة البناء على الصامت ٣٠ مترا" ..

٤ - للمجلس المحلى المختص بقرار يصدره أن يسمح فى شوارع معينة أو مناطق محددة فى المدينة مجاوزة حد الأرتفاع الأقصى للبناء المشار

إليه فى البند (١) وفى حدود الإرتفاع المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق ، وبشرط ألا يجاوز مكعب المبانى فى مختلف الأدوار محسوبا" من سطح الطريق وعلى أساس الوحدات المترتبة ما يلى :

(أ) ثمانية عشر مثلا" لمسطح قطعة الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها فى مناطق الفئة المشار إليها فى البند ٣ .

(ب) أثنى عشر مثلا" لمسطح قطعة الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها فى مناطق الفئة المشار إليها فى البند ٣ .

(ج) ستة أمثال مسطح قطعة الأرض المخصصة لإقامة البناء عليها فى مناطق الفئة الثالثة المشار إليها فى البند ٣ .

٥ - يصرح بتجاوز الإرتفاعات المقررة فى القواعد السابقة بالنسبة لأبار السلالم أو غرف ألات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بمقدار خمسة أمتار وبمقدار واحد للدراوى والأغراض الزخرفية على أن يقتصر الإستعمال على هذه الأغراض ..

ويصرح فى دور العبادة والمبانى العامة بمجاوزة الإرتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآزن وذلك بعد موافقة المجلس المختص .

لا يجوز التجاوز عن تلك المخالفات لخطورتها على الأرواح والممتلكات وبالتالى لم يكن يقبل التصالح فيها فى ظل سريان أحكام التصالح ولخطورتها الشديدة أقرها الأمر العسكرى .

ويلاحظ أن المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدلة بالقانون رقم ٣٣٠ لسنة ١٩٧٣ لم توضح أن الخطورة على الأرواح والممتلكات من الحالات التى لا يجوز التجاوز عنها ولذلك كان لا يستدل من النص على عدم التجاوز عن تلك المخالفات .

ولا شك أن تقدير مدى خطورة المبنى عى الأرواح أو الممتلكات من إختصاصات الجهة الإدارية ولها تقديرها المطلق فى ذلك .

ويلاحظ أن القانون قد منح للمحافظ المختص سلطة التجاوز عن بعض المخالفات التى تؤثر على الصحة العامة وأمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى حدود تبينها اللائحة التنفيذية ولقد أشارت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٧٣ إلى أن حدود التجاوز هى ٥ ٪ من البروزات المسموح بها لواجهات البناء المطلة على الطريق والأفنية .

وإذا كان البناء يقع على طريقين متعامدين عند موقع البناء أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء وكانا غير متعامدين جاز أن يصل الإرتفاع على الواجهة المطلة على الطريق الأقل عرضا" إلى أقصى الإرتفاع المسموح به بالنسبة إلى الطريق الأوسع إذا كانت فى حدود عمق من واجهته المطلة على الطريق الأوسع مساو لعرضه وطبقا" للأشتراطات المشار إليها فى الفقرة السابقة - على أنه إذا زاد عمل البناء على الطريق الأوسع يحدد أرتفاع المبانى طبقا" للبند (١) مع أفتراض وجود مستوى رأسى فى حدود عمق مساو لعرض الطريق الأوسع مقيسا" من ذلك الطريق لتتلافى عنه مستويات الأرتداد على الطريقين .

وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد في المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمه وجب حساب الإرتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدىء في إتخاذ إجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم وإلا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم .

ونسب السماح المشار إليها باللائحة التنفيذية تقررت لمواجهة الإختلاف الطبيعى بين التصميم والتنفيذ فى حدود ٥٪ للأبعاد إذا أنه لا يتصور أن يزال منور إذا نقص عند الحد المسموح به عدة سنتيمترات ولا يتصور أن يزال المبنى إذا زاد الإرتفاع شبرا" واحدا" فتلك أمور مسموح بها .

وسلطة التجاوز فى يد المحافظ عن الإزالة فقط دون مساس بالمحاكمة الجنائية وتوقيع العقوبة على المالك المخالف .

ويجدر التنبيه إلى أن النص قد صرح بأن سلطة المحافظ فى التجاوز تسرى على حالات الإزالة فقط وبالتالى فإن التجاوز لا يسرى على التصحيح طبقا" لنص المادة وإن كنا نرى أن الأمر قد أختلط لدى المشرع وبالتالى فالمقصود من الإزالة في هذا النص هو الإزالة للتصحيح أيضا" .

وأشترطت المادة (١٦) أن تكون تلك المخالفات لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران ولا شك أن الأمر فى ذلك هو للجهة الإدارية .

(ب) مخالفة قيود الإرتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ .

لقد بين القانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ بخصوص الطيران المدنى فى المواد ٢٢ - ٢٥ بعض تلك القيود .

تنشأ حقوق الإرتفاق خاصة تسمى حقوق إرتفاق جوية لتأمين سلامة الملاحة الجوية وحث عمل أجهزتها وتشمل هذه الحقوق على الأخص ما يأتى :

١ - إزالة أو منع إقامة أية مبان أو إنشاءات أو أغراض أو أسلاك أو أية عقبة مهما كان نوعها أو تحديد إرتفاعها ، وذلك فى المناطق المجاورة للمطارات ومنشآت الأجهزة الملاحية .

٢ - وضع علامات للإرشاد عن العوائق التى تشكل خطراً على سلامة الملاحة الجوية .

ويحدد وزير الطيران المدنى نطاق ومدى حقوق الإرتفاق الجوية والمناطق التى تقوم فيها بما يكفل تأمين سلامة الملاحة الجوية وحماية الاشخاص والممتلكات، وذلك كله طبقا للقواعد والأنظمة الدولية المقررة فى هذا الشأن

ولايجوز تشييد أى بناء أو إقامة أية عوائق فى المناطق المشمولة بحقوق الأرتفاق الجوية ، أو إجراء أى تغيير فى طبيعة أو جهة إستعمال الأراضى الخاضعة للإرتفاق الا بموجب ترخيص مسبق من سلطات الطيران المدنى وطبقا للشروط المقررة .

ولايجوز إنشاء منارى ضوئية أو لاسلكية غير واردة فى خطوط الطيران المدنى إلا بعد موافقة سلطات الطيران المدنى .

ولسلطات الطيران المدنى أن تطلب إزالة أو تعديل أى جهاز ضوئى قد يحدث التباسا مع الأجهزة الضوئية المساعدة للملاحظات الجوية ، كما يجوز لها فرض مايلزم من القيود على المنشآت التى يتصاعد منها دخان أو كل ما من شأنه أن يؤثر على الرؤية فى جوار المطارات أو على تأمين سلامة الملاحة الجوية .

وعلى كل من يملك أو يستعمل تجهيزات كهربائية أو منشآت معدنية ثابتة أو متحركة من شأنها أن تحدث تدخلا يعرقل عمل الأجهزة اللاسلكية أو الأجهزة المساعدة للملاحة الجوية ، أن يتقيد بالتدابير التى تعينها له سلطات الطيران المدنى لإزالة هذا التداخل .

ويجدر التنبيه الى أن التعديل الوارد بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ هو تعديل فى صالح كثير من المخالفين ، ولقد كان الهدف من ذلك هو عدم ضياع المبانى التى تعتبر ثروة قومية لايجوز ازالتها طالما لم تكن تشكل خطورة على الأرواح والممتلكات .

وكانت المادة الثالثة من قبل تحظر التجاوز عن الحد الاقصى للإرتفاع المحدد قانونا" . ولكن بعد التعديل أصبح الخطر يمتد فقط إلى مخالفات قيود الإرتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١م .

ومفاد ما سبق أنه فى ظل المادة الثالثة قبل التعديل كان تجاوز الحد الأقصى للإرتفاع سواءا" فى قانون المبانى أو القوانين الأخرى مثل

قانون الطيران المدنى غير مسموح به ولايجوز التصالح عن كليهما ، أما بعد التعديل فإنه يجوز لكل مخالف تجاوز الحد الأقصى للإرتفاع المحدد قانونا" وفقا لقانون المبانى أن يقبل طلب التصالح الذى تقدم به ولم يعد يمتد الحظر إلا لقيود الإرتفاع المقرر فى قانون الطيران المدنى فقط . ولعل الهدف من اباحة التصالح فى المخالفات المتعلقة بتجاوز الحد الاقصى للإرتفاع المحدد قانونا" وفقا" لقانون المبانى أن الشارع يراعى أن الغالبية العظمى من المبانى تجاوزت الحد الأقصى للإرتفاع المسموح به .

وفى هذا الصدد فإنه من الممكن أن يكون شخص ما قد تقدم بطلب للتصالح فى ظل المادة الثالثة بعد تعديلها وتم رفض طلب التصالح لتجاوزه الحد الأقصى المقرر للإرتفاع بالمخالفة لقانون المبانى ولكن يكون من صالح هذا المخالف بعد صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ أن يتقدم بطلب آخر للتصالح من الممكن أن يقبل حتى ولو كان مجاوزا" للإرتفاع المحدد قانونا" طالما لم يكن مخالفا" لقيود الإرتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى ولم يشكل المبنى خطورة على الأرواح والممتلكات ولم يكن خارجا" على خط التنظيم .

ويلاحظ أن المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقا" لهذا القانون هى من المخالفات التى إن وقعت بعد العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ تكون من المخالفات التى لا يجوز التجاوز عنها على الإطلاق لخطورتها ، فليس معنى أن المشرع تغاضى عن تلك المخالفات بصدد التصالح عن المخالفات التى وقعت فى ظل القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أن يكون هذا موافقة من المشرع عن التجاوز عن تلك المخالفات مستقبلا" بل العكس هو الصحيح إذ لا يجوز التجاوز عن تلك

المخالفات تماما" مثل تجاوز قيود الإرتفاع المقررة بالقانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٧١ بشأن الطيران المدنى وذلك ما قررته المادة ١٦ من القـانون رقـم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣م حيث قررت إنه فى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الإلتزام بالقيود المقررة طبقا" لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصيص لإيواء السيارات .

المبحث الثـــانى

جنايات البناء خارج خط التنظيم

تمهيد :

حظرت الفقرة الخامسة من المادة الأولى من الأمر العسكرى رقم ٤لسنة ١٩٩٢ إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم وبالتالى يكون التجريم قاصرا" على تلك الصور الثلاث فقط ولا يمتد إلى بقية الصور المنصوص عليها فى المادة الرابعه من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ إذا تمت بالمجاوزة لخطوط التنظيم (١) .

ويسرى هنا ما يسرى بصدد معنى كل صورة مما سبق سرده بصدد البناء المخالف لقواعد الأرتفاع .

ولقد نصت المادة ١٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على أنه يصدر بإعتماد خطوط التنظيم للشوراع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسين ،

---

(١) راجع ما سبق تفصيلا" بشأن البناء بالمخالفة لقواعد الأرتفاع المقررة فى المبحث السابق .

يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه فى الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التظيم على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضا" عادلا" ، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذلك أعمال البياض فيجوز القيام بها.

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم جاز للمجلس المحلى المختص بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا" عادلا".

أولا" : تعريف خط التنظيم

وخط التنظيم كما أشارت إليه اللائحة التنفيذية لقانون المبانى هو الخط المعتمد الذى يحدد الطريق بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة (م٢٤ لائحة) وتقوم الإدارة الهندسية بمجالس المدن بوضع خطوط التنظيم عن طريق إعداد خرائط مساحية لمناطق مجمعة من المدن أو الشوارع مستقلة مبينا" عليها الأراضى والمبانى المملوكة ملكية خاصة والأراضى والمبانى المملوكة ملكية عامة وحدود كل منها والطرق الموجودة وغير ذلك من المعالم القائمة فى الطبيعة وتعد الخريطة بمقياس رسم ١ : ٥٠٠ أو ١ : ١٠٠٠ ، إذا لم تكن هناك خريطة مساحية فيعد رسم مساحى للطريق المطلوب مع وضع خطوط تنظيمية تبين معالم هذا الطريق وحدود الأملاك العامة والخاصة ويراعى فى خطوط التنظيم الإحتياجات اللازمة لإتساع الطرق وأسس التخطيط السليمة .

وبعد أن يتم وضع وتحديد خطوط التنظيم بالطريقة السابقة فإنه يصدر بإعتمادها قرار من المحافظ المختص وذلك بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة ، وبإعتمادخطوط التنظيم وبصدور القرار من المحافظ فإنه يتحدد فى النهاية الفيصل بين الأملاك الخاصة والأملاك العامة أو المنفعة العامة ، وأيضا" فإنه بصدور ذلك القرار فإنه يحظر إجراء أعمال البناء أو التعلية فى تلك الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم . لأنه بعد أن يتم تحديد خط التنظيم يتبين أنه توجد عقارات خارج خط التنظيم فلا يجوز لأى شخص أن يقوم بالبناء أو التعلية منذ صدور ذلك القرار من المحافظ بإعتماد خطوط التنظيم . والمحظور فى النص القيام به هو أعمال البناء أوالتعلية فقط أما أعمال البياض والتدعيم فيجوز القيام بها.

ثانيا" : تعديل خطوط التنظيم

إن إعتماد خطوط التنظيم ليس مجرد قرار يصدر من المحافظ بعد أخذ موافقة الوحدة المحلية المختصة ولكن يترتب عليه كثير من الأثار وذلك لأن تحديد خطوط التنظيم يؤثر تأثيرا" كبيرا" على المبانى التى يقتطع منها جزء يدخل داخل نطاق خطوط التنظيم وبالتالى فإن صاحب الشأن يجب أن يعوض التعويض الكامل بالإضافة إلى أن كثيرا" من المبانى تكون قد تم إستخراج تراخيص لها وبالتالى يكون لأصحاب الشأن تعديل تلك التراخيص بعد إعتماد خطوط التنظيم.

وقد يصدر بعد إعتماد خط التنظيم قرارا" آخر من المحافظ بتعديل خطوط التنظيم ففى هذه الحالة يجوز للوحدة المحلية المختصة أن تصدر قرارا" مسببا" لإلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ويستوى فى هذا الصدد أن يكون المرخص له والذى

إستخرج ترخيصا" من قبل وفقا" لخط التنظيم المعتمد قد شـرع فـى القيـام بالبناء أو لم يشرع ، وكل ما هنـالك أن تقـوم الدولـة بتعويـض أصحـاب الشأن تعويضا" عادلا" .

وجميع الأحكام السابقة يجب ألا تخل بالأحكام الواردة بالقانون رقـم ٥٧٧لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو التحسـين ، وذلك لأنه بعد إعتماد خط التنظيم للشوارع قد يدخل فيه عقارات أو أكـثر وبالتالى فإن ما يدخل فى نطاق خطوط التنظيم يتم نزع ملكيته إما للمنفعة العامة أو التحسين وأيضا" يتم التعويض وفقا لأحكام ذلك القانون وهو ما أشارات إليه المادة الأولى من القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤.

إستبدال عبارة الوحدة المحلية بعبارة (المجلس المحلى)

نصت المادة الخامسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أن يستبدل بعبارة القرار النهائى للجنة المختصة عبارة قـرار الجهـة الإدارية المختصة . وبعبارة المجلس المحلـى عبارة الوحـدة المحليـة . وذلك أينما وردتا فى أحكام القانون رقـم ١٠٦ لسـنة ١٩٧٦ المشـار إليـه ويلاحظ أنه عند تنـاول أى مـن العبـارتين إسـتخدمنا العبـارتين المعدلتيـن مباشرة.

ثالثا" : أحكام جريمة البناء خارج خط التنظيم

عند مخالفة أحكام المادة الثالثة عشر وقيام صاحب الشأن بالبنـاء أو التعلية خارج خط التنظيم بالرغم من صدور قرار المحـافظ بإعتمـاد ذلـك

الخط فإن المخالف يقع تحت طائلة العقاب لجريمة البناء خارج خط التنظيم. ولهذا حكم بأن تعويض ملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم هو مقابل منعهم البناء ولا يشمل التعويض قيمة العقار ومنفعته [١] ، كما أنه لا يجوز للمالك إجراء تقوية أو ترميم فى المبانى البارزة عن خط التنظيم إذا كانت هذه المبانى واقعة على جانب طريق عام موجود بالفعل إلا بعد الحصول على رخصة ، أما إذا كان التنظيم معتمدا لإنشاء طريق غير موجود من قبل فإن صدور مرسوم بخط التنظيم فى هذه الحالة لا يقيد حرية ملاك المبانى المقرر إدخالها فى الطريق المزمع إنشاؤه إلى أن يصدر قانون بنزع ملكيتها [٢] وتقوم الجريمة على عناصر ثلاثة هى : [٣]

١ - إجراء أعمال البناء أو التعلية وفقا" للمفهوم القانونى للبناء أو التوسعة

٢ - الخروج على خط التنظيم.

٣- أن يكون الحظر من وقت إعتماد خطوط التنظيم للشوارع.

---

(١) الطعن رقم ٦ لسنة ٢٧ ق الصادر بجلسة ١٩٦٣/٦/١٤- مجموعة أحكام الهيئة العامة للمواد المدنية والتجارية السنة ١٣ قاعدة ١٢١ص ٨٠٨

(٢)القضية رقم ١١٦٢ سنة ٢٤ ق - بالمحاماه س السادسةوالثلاثون ص ٣٠٥

(٣) أنظر تفصيلا" والمزيد د/ محمد المنجى - المرجع السابق - ص ٣١٠ وما بعدها ، الإستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص ٢٤٧.

رابعاً : التطبيقات العملية للجريمة[1]

قررت محكمة النقض بعض التطبيقات العملية لجريمة البناء خارج التنظيم ، وذلك على النحو الآتى :

١ - الطريق الخاص هو كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام .

إتهمت النيابة العامة المطعون ضده بأنه في يوم ١٩٦٣/٥/٢٧بدائرة مركز منيا القمح أقام بناءاً على أرض لم يصدر بشأنها قانون التقسيم .وطلبت معاقبته بالمواد ١ ، ١٠ ، ٢٠ ، ٢٢ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ وقضت محكمة جنح منيا القمح الجزئية - غيابياً" - في ١٩٦٣/١١/١٢ عملاً" بالمواد ١ ، ١٠ ، ٢٠ من القانون المذكور بتغريم المتهم مائة قرش.

فاستأنفت النيابة العامة هذا الحكم ، ولدى نظر الإستئناف أمام محكمة الزقازيق الإبتدائية وجهت المحكمة إلى المطعون ضده تهمتين جديدتين هما: إقامة بناء بدون ترخيص وعلى غير جانب الطريق.

ثم قضت - غيابياً" - في ١٩٦٤/٢/٢ عملاً" بالمادتين ١ ، ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ - بقبول الإستئناف شكلاً" وفي الموضوع بإلغاء الحكم المستأنف ، وبراءة المتهم من التهمة الأولى المسندة إليه ،

---

(١) هذه التطبيقات منشورة عن كتاب الدكتور / محمد المنجي- وقد قرر سيادته أن للركن المادى للجريمة ثلاثة عناصر أولها إجراء أعمال البناء والثانى الخروج على خط التنظيم والثالث أن يكون الحظر من وقت إعتمادخطوط التنظيم للشوارع - د / محمد المنجي - المرجع السابق - ص ٣٩٦

وبإجماع الأراء بتغريمه خمسة جنيهات عن التهمتين الثانية والثالثة ، وإلزامه ضعف رسم الترخيص وتصحيح الأعمال المخالفة ، وأعلن إليه فى ١٩٦٤/٣/٩ فطعنت النيابة فى هذا الحكم بطريق النقض بسبب الخطأ فى تطبيق القانون ، وذلك أن الحكم المطعون فيه قضى بتصحيح الأعمال المخالفة ، فى حين أن المسند إلى المطعون ضده أنه أقام بناء على غير الطريق قبل الحصول على ترخيص من السلطة القائمة على أعمال التنظيم مما فرض له القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢عقوبة الغرامة وضعف رسم الترخيص ، دون عقوبة التصحيح ما دام أن البناء لم تخالف فيه المواصفات التى فرضها القانون.

وقد إستعرضت محكمة النقض تبرير محكمة ثانى درجة لتبرئة المتهم من التهمة الأولى بقولها :

(حيث إنه بالنسبة للتهمة الأولى فمن الثابت من محضر مهندس التنظيم أن المتهم أقام البناء على قطعة أرض مسوره بمقاس ٦٨٣,٦٥ متر ، لما كان ذلك وكان التقسيم طبقاً" للمادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٤١ هو كل تجزئة لقطعة أرض إلى عدة قطع بقصد عرضها للبيع ، وكان غير ثابت أن الأراضى التى بنى عليها المتهم كانت جزءا" من القطعة فإن التهمة الأولى تكون غير ثابتة.

وحيث أن بالنسبة للتهمتين الثانية والثالثة فهما ثابتتان فى حق المتهم مما ورد فى محضر مهندس التنظيم ومن عدم إدعاء المتهم بأنه إستصدر ترخيصا" بالبناء ويتعين لذلك وعملا" بالمادتين ١ ، ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وقرار وزير الإسكان رقم ١٦٩ سنة ١٩٦٢إدانته عنهما تطبيقا" للمادة ١/٣٢ع)

ثم قالت محكمة النقض كلمتها فى موضوع الإتهام وقررت أنه :
(لما كان ذلك ، وكـان القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن المبانى نص فى المادة ١١ منه على أنه (....) ونص فى المادة ١٢ منه على أنه (....) وفى المادة ١٦ منه على أنه (....) ثم فوض فى المادة ٢١ منه وزير الإسكان والمرافق فى إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه ، وقد صدر القرار الوزارى رقم ١٦٩ سنة ١٩٦٢ فى حدود التفويض . ونصت المادة الرابعة منه على أنه لا يجوز إقامة بناء إلا إذا كان واقعا" على جانب طريق عام أو خاص ويعتبر طريقا خاصا" فى تطبيق أحكام هذه المادة كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام إذا لم يكن المبنى أو المبانى على طريق عام وواضح من تلك النصوص أن إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص تستوجب العقوبة المقررة فى المادة ١٦ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وهى تصحيح أو إستكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلا" عن الغرامة.

لما كان ما تقدم ، وكان المشرع قد عرف فى المادة الرابعه من القرار ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ آنفة الذكر الطريق الخاص بأنه كل فضاء مخصص لتوصيل مبنى أو أكثر إلى الطريق العام إذا لم يكن المبنى أو المبانى على طريق عام،وكان الحكم المطعون فيه لم يستظهر ما إذا كان الفضاء المحيط بذلك الطريق الخاص كما هو معرف بالمادة ٤ من قرار وزير الإسكان الصادر تنفيذا" للقانون رقم٤٥/ ١٩٦٢وبتفويض منه الأمر الذى يعجز محكمة النقض عن بسط رقابتها على سلامة تطبيق القانون على واقعه الدعوى كما صار إثباتها بالحكم بالنظر لما تنعاه الطاعنه من خطئه فى توقيع عقوبة التصحيح ومن ثم فيكون الحكم المطعون فيه قد شابه قصور فى البيان يعيبه ، بما يستوجب نقضه والإحالة [١]

---

(١) نقض جنائى ١٩٦٥/١١/٨ مجموعة أحكام النقض ١٦ -٦ - ٩١٦- ١٥٥

٢ - قرار الوحدة المحلية بسحب أو تعديل الترخيص ، بسبب تعديل خط التنظيم هو قرار إدارى

ولقد قضت محكمة النقض فى هذا الصدد بأن المادة التاسعة من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى تقضى بأنه :

(إذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للمجلس المختص أن يسحب الرخصة الممنوحة أو أن يعدلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد، سواء شرع المرخص له فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع ، وذلك بشرط تعويضه تعويضا" عادلا) .

ويؤخذ من هذا النص أن المشرع خول الجهة الإدارية المختصة سلطة تقديرية فى سحب الترخيص بالبناء أو تعديله بما يتفق مع خط التنظيم الجديد ، سواء شرع المرخص له فى القيام بأعمال البناء أو لم يشرع ، وذلك مقابل تعويضا" عادلا" ، ومن ثم فإن الجهة الإدارية إذا ما نشطت فى سحب الترخيص أو تعديله بسبب تعديل خط التنظيم فإن قرارها فى هذا الشأن تتوافر فيه مقومات القرار الإدارى بإعتباره إفصاحا عن إراداتها الملزمة بقصد إحداث أثر قانونى ، ويكون لصاحب الشأن أن يطالب الجهة الإدارية بالتعويض العادل عن الأضرار التى لحقت به بسبب هذا القرار ، إذا هى إمتنعت عن تنفيذ حكم القانون فى هذا الشأن ، وذلك بصرف النظر عن مشروعية قرار السحب ، طالما أن هذا التعويض مصدره القانون إبتغاء مساواة الأفراد أمام التكاليف العامة

٣ - صدور القرار بإعتماد خطوط التنظيم ، لايترتب عليه إنتقال الملكية للدولة .

ولقد قضت محكمة النقض فى هذا الصدد بأن المادة ١٢ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وضعت قيودا" على حق مالك الأجزاء البارزة عن خط التنظيم تمنعه من إجراء أعمال البناء أو التعلية فيما يتم بعد صدور القرار. بإعتمادخط التنظيم ، إلا إنها لم ترتب على صدور هذا القرار إنتقال ملكية تلك الاجزاء بما عليها من مبان إلى الدولة ، ولم تخول المحافظ سلطة الإستيلاء على العقارات القائمة على الأجزاء البارزة وهدمها والإستيلاء على أنقاضها ، طالما أن مبانى تلك العقارات مقامة من تاريخ سابق على صدور قرار إعتماد خطوط التنظيم.

وإذا كان الطاعن قد أقر صراحة بصحيفة الإستئناف ومذكرة دفاعه إلى محكمة الدرجة الثانية بأن لم القرار ينفذ ، بل أقيمت ساحة شعبية للشباب على أرض النزاع بعد أن هدم ما كان عليها من مبانى ، فإن إستيلاءه على تلك الأض جبرا" على المطعون عليهم دون إتباع الإجراءات التى يوجبها قانون نزع الملكية ، يعتبر بمثابة غصب ، وليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكيتها الى الطاعن ، بل تظل هذه الملكية لأصحابها رغم هذا الاستيلاء ، ويكون لهم الحق فى المطالبة بتعويض الأضرار الناشئة عنه [١].

---

(١) نقض مدنى ١٩٧٩/١/٤ مجموعة أحكام النقض ٣٠-١-١١٠ - ٣٣

٤- تعويض ملاك العقارات ، الخارجة عن خط التنظيم ، هو مقابل منعهم من البناء ، ولايشمل التعويض قيمة العقار ومنفعته

ولقد قضت محكمة النقض فى حكم قديم لها [١] بأن :

(مؤدى نص الفقرة الأخيرة من المادة الأولى مكرر من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٤٥ المضافة إلى الدكريتو الصادر فى ٢٦ من أغسطس سنة ١٨٨٩ أن التعويض العادل الذى يمنح لملاك العقارات الخارجة عن خط التنظيم هو مقابل منعهم من إجراء البناء ولم يتحدث هذا القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٤٨ المعدل له عن أى تعويض آخر يدفع لملاك هذه العقارات) .

كما قضت محكمة النقض فى حكم حديث لها بأنه :

(إذا كان الطاعنان قد أقاما الدعوى لمطالبة المطعون عليهم محافظة القاهرة وآخرين بالتعويض تأسيسا على أن مصلحى التنظيم رفضت الترخيص لهما بإجراء أعمال التعلية فى العقارين المملوكين لهما بسبب وجود مشروع)
ولما كانت المادة ١٢ من قانون تنظيم المبانى السابق رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المنطبقة على واقعة الدعوى والمعمول به بعد ثلاثة أشهر من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية بتاريخ ١٩٦٢/٢/٤، وتقابلها المادة ١٣ من القانون الحالى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تنص على أن يصدر بإعتمادخطوط التنظيم للشوارع قرار من المبحافظ بعد موافقة المجلس المختص (الوحدة المحلية المختصة) ومع عدم الإخلال بأحكام قانون

---

(١) نقض مدنى ١٩٦٢/٦/١٤ مجموعة أحكام النقض ١٣-٢-٨٠٨ - ١٢١

الملكية يحظـر من وقت صدور هذا القرار إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم ، ويعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا ، وأما أعمال الترميم لإزالة الخلل وأعمال البياض فيجوز القيام بها ، مما مفاده أنه إذا صدر قرار من المحافظ بإعتماد خطوط التنظيم ، فإنه يحظر على أصحاب الشأن من وقت صدور القرار إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خط التنظيم ، غير أنه حماية لحقوق الأفراد .. حسبما ورد فى المذكرة الإيضاحية لهذا القانون . فقد نص المشرع على الزام الإدارة بتعويض أولى الشأن تعويضا عادلا فى حالة الحظر من البناء أو التعلية..

لما كان ذلك ، فإنه يكون للطاعنين وفقا للأساس المتقدم ذكره الحق فى المطالبة بالتعويض عن منعهما من إجراء أعمال التعلية فى العقارين المملوكين لهما وذلك إذا تحقق بموجبه - ولايغير من هذا النظر استنادهما خطأ الى قانون نزع الملكية رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٤٤ ذلك أن لمحكمة النقض تصحيح هذا الخطأ وأن ترده الى أساس القانون السليم ، وإذا قضى الحكم المطعون فيه برفض دعوى التعويض ، تأسيسا" على عدم حصول إستيلاء فعلى على العقارين المملوكين للطاعنين ، فأنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون [١] .

---

(١) نقض مدنى ١٩٧٧/٤/١٢ مجموعة أحكام النقض ٢٨-١-٩٥٨- ١٦٣

٥ - دفاع المتهم بأن البناء خارج خط التنظيم ، ليس من المنافع العامة دفاعا جوهريا :

إتهمت النيابة العامة الطاعن بأنه فى يوم ٣١ أكتوبر سنة ١٩٦٧ بدائرة قسم أسيوط أجرى أعمال البناء فى الأجزاء الخارجة عن خط التنظيم.. وطلبت عقابه بالمواد ١٦،١٣،١٢،٣،٢ من القانون رقم ٤٥ لسنة ٩٦٢ وقرار الإسكان.

وقضت محكمة قسم ثانى أسيوط الجزنية - حضوريا عملا بمواد الإتهام بتغريم المتهم خمسة جنيهات وتصحيح الأعمال المخالفة..

فإستأنف المتهم هذا الحكم .. وقضت محكمة أسيوط الابتدائية بهيئة إستئنافية - حضوريا بقبول الإستئناف شكلا ورفضه موضوعا وتأييد الحكم المستأنف..

فطعن الطاعن فى هذا الحكم بطريق النقض للقصور فى التسبيب والإخلال بحق الدفاع ، تأسيسا على أنه دفع بأن البناء أقيم فى مدخل مشترك مع الجار غير مستطرق وليس من المنافع العامة وقدم عقدا مشهرا للتدليل على صحة دفاعه ، وطلب ندب خبير لمعاينة موقع البناء من خط التنظيم ، إلا أن المحكمة التفتت عن هذا الدفاع الجوهرى ولم ترد عليه ، مما يبطل حكمها ويستوجب نقضه..

ثم قالت محكمة النقض كلمتها فى موضوع الاتهام وقررت :

أنه يبين من الاطلاع على المفردات أن الطاعن قدم لمحكمة الموضوع عقد بيع مشهر برقم ٣٦٥٩ سنة ١٩٥٩ أسيوط صادر إليه وآخر عن

عقار حده القبلى مدخل مشترك بينه وبين جاره القبلى ، كما قدم أيضا مذكرة بدفاعه مصرح بتقديمها لجلسة ١٩٧٠/٣/١١ طلب فى ختامها ندب خبير لبيان موقع البناء من خط التنظيم ، وتحقيق دفاعه القائم على أن الطريق غير مستطرق. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه أقام قضاءه على أن الطريق الذى وقعت فيه المخالفة كان مستطرقا وأضيف إلى المنفعة العامة ، إعتمادا على ما جاء بمذكرة مجلس المدينة وكان أمر الإستطراق وإكتساب المنفعة العامة لا يعول فيهما - عند المنازعة - إلا على الواقع ومرسوم نزع الملكية ، مما كان يقتضى من المحكمة حتى يستقيم قضاؤها فيما إنتهت إليه من أيلولة المكان إلى المنفعة العامة أن تقول كلمتها فى دفاع المتهم الجوهرى فى خصوصية هذه الدعوى وفى عقد البيع الذى قدم إليها ، وقد خلت الأوراق من مرسوم نزع الملكية ، أما وهى لم تفعل ، فإن حكمها يكون معيبا بالقصور والفساد [١] فى الاستدلال . ولما كان ما تقدم فأنه يتعين نقض الحكم المطعون فيه والاحالة (!)

٦- سلطة المحافظ فى سحب التراخيص

كما قضى بأن المادة التاسعة من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى تقضى بأنه (إذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم جاز للمجلس المختص أن يسحب التراخيص الممنوحة أو أن يعدلها بما يتفق مع خط التنظيم سواء شرع المرخص له فى القيام بالأعمال المرخص له بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا) .

---

(١) نقض جنائى ١٩٧١/٣/١٥ مجموعة أحكام النقض ٣٢-١-٢٥٢-٦١

ويؤخذ من هذا النص أن المشرع حول الجهة الإدارية سلطة تقديرية في سحب الترخيص بالبناء أو تعديله بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء شرع المرخص له في القيام بأعمال البناء أو لم يشرع وذلك مقابل تعويض عادل ، ومن ثم فإن الجهة الإدارية إذا ما نشطت في سحب الترخيص أو تعديله بسبب تعديل خط التنظيم فان قرارها في هذا الشأن تتوافر فيه مقومات القرار الإداري بإعتباره إفصاحا عن إرادتها الملزمة بقصد إحداث أثر قانوني ويكون لصاحب الشأن أن يطالب الجهة الإدارية قضاء بالتعويض العادل بعد الأضرار التي لحقت به بسبب هذا القرار إذا هي إمتنعت عن تنفيذ حكم القانون في هذا الشأن وذلك بصرف النظر عن مشروعية قرار السحب طالما أن هذا التعويض مصدره القانون ابتغاء مساواة الافراد أمام التكاليف العامة [١] .

٧- التصرف في الأجزاء البارزه عن خط التنظيم

كما وضعت المادة ١٢ من القانون رقم ٤٥ لسنة ٦٣ قيودا على حق مالك الاجزاء البارزة عن خط التنظيم تمنعه من إجراء أعمال البناء أو التعلية فيها بعد صدور القرار بإعتماد خط التنظيم ، الا أنها لم ترتب على صدور هذا القرار إنتقال ملكية تلك الأجزاء بما عليها من مباني إلى الدولة ولم تخول المحافظ سلطة الاستيلاء على العقارات القائمة أو على الأجزاء البارزة وهدمها أو الاستيلاء على العقارات القائمة على الأجزاء البارزة وهدمها أوالاستيلاء على أنقاضها ، طالما أن مباني تلك العقارات مقامة من تاريخ سبق على صدور قرار إعتماد خطوط التنظيم ، إذا كان الطاعن قد أقر صراحة بصحيفتي الاستئناف ومذكرة دفاعه

---

(١)الطعن رقم ٥٩٨ لسنة ١٢ ق جلسة ١٩٦٩/١/٤ إدارية عليا.

إلى محكمة الدرجة الثانية بأن القرار لم ينفذ بل أقيمت ساحة شعبية على أرض النزاع بعد أن هدم هو ما كان عليها من مبانى ، فإن إستيلاءه على تلك الأرض جبرا" عن المطعون عليهم دون الإجراءات التى يوجبها قانون نزع الملكية يعتبر بمثابة غصب وليس من شأنه أن ينقل بذاته ملكيتها إلى الطاعن بل تظل هذه الملكية لأصحابها رغم هذا الإستيلاء ويكون لهم الحق فى المطالبة بتعويض الأضرار الناشئة عنه[١]

٨- أثر القرار الصادر بإعتماد خطوط التنظيم .

القرار الصادر بإعتماد خطوط التنظيم اثره منع اصحاب الشأن من البناء او التعلية فى الاجزاء البارزة عنه مع إستحقاقهم للتعويض عن هذا الحظر.. قانون ٤٥ لسنة ١٩٦٢ وطلب التعويض إستنادا الى قانون نزع الملكية ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ . فلمحكمة النقض تصحيح هذا الخطأ ورده الى الاساس القانونى السليم[٢] .

٩- وقد قضت محكمة النقض : (بأن دفاع المتهم فى جريمة إقامة بناء خارج خط التنظيم أن البناء أقيم فى مدخل مشترك مع الجار غير مستطرق وليس من المنافع العامة وتقديمة عقد بيع يؤيد ذلك ، دفاع جوهرى ، يوجب على المحكمة إزاء خلو الأوراق من مرسوم نزع الملكية أن تقول كلمتها فيه). [٣]

---

(١) نقض رقم ٤٦٩ س ٥٤٤ ق جلسة ١٩٧٩/١/٤ س٣٠ مجموعة أحكام النقض - مدنى - ص ١١٠

(٢) نقض الطعن رقم ٥١٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٤/١٢ س ٢٨ مجموعة أحكام النقض - مدنى ص ٩٥٨.

(٣) ضعن رقم ٩١٩ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧١/٣/١٥

خامسا" : الجزاء الجنـائى

ينحصر الجزاء الجنائى فى توقيع العقوبة على المخالف الذى يجـرى أعمـال البنـاء أو التعليـة فـى الأجـزاء البـارزة عـن خطـوط التنظيـم التـى يصدر بتحديدها قرار من المحافظ بعد موافقة الوحدة المحلية المختصة .

وهذه العقوبة هى الحبس وغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين ، وذلك مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون أخر(١).

كما يحكم على المخالف بازالة الأعمال المخالفـة أى أعمـال البنـاء أو التعلية التى أجريت فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحـافظ المختـص أو من ينيبه (م ٢٢ مكرر "١") من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦المضافـة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وهذه الجريمة عمدية يكتفـى فيهـا المشـرع بتوافر القصد الجنائى العام(٢) .

---

(١) الماده ١/٢٢ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣
(٢) أنظر المستشار / عزمى البكرى – المرجع السابق – ص ٢٧٢ .

المبحث الثالث

جنايات مخالفة الأصول الفنية والمواصفات العامة والرسومات

تمهيد :

نص الأمر العسكرى فى مادته الأولى بالفقرة الثانية على العقاب عن عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانونيا" فى تصميم أعمال البناء أو تنفيذها أو الإشراف على التنفيذ وفى متابعة أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات وللبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها

وبذلك يكون التجريم قد شمل ثلاثة صور أساسيه هى :

١ - عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم فقط دون بقية الأصول العامة الفنية المقررة فى المبانى والنص واضح فى أن الحظر لا يسرى إلا على التصميم فقط دون غيره من الأصول الأخرى .

٢ - عدم مراعاة الأصول الفنية فى التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو متابعة التنفيذ وهذه مسائل تتعلق بالتنفيذ وتنطبق على المخالف والمسئولين بالأحياء .

٣ - مخالفة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص بناءا" عليها .

وتجدر الإشارة إلى وجود تنازع ظاهرى ما بين نصوص الأمر العسكرى ونصوص قانون البناء وهذا التنازع قد قمنا بسرده فيما سبق ونعرض الآن لتلك الصور بشكل أوسع على النحو الآتى .

(أولا) البناء المخالف للأصول الفنية والمواصفات العامة :

إن جوهر الركن المادى فى البناء المخالف للمواصفات هو أن يقوم المتهم بالبناء ولكن قد يكون هذا البناء مخالفا" للرسومات أو مخالفا" للأصول الفنية أو المواصفات العامة .

وإن وجود الترخيص للمبانى لا يغنى عن الإلتزام بحدود هذا الترخيص والإلتزام بما حواه كلية فإذا خالف المتهم الترخيص إستحق أن تقوم الجريمة قبله ..

كما قد تقوم هذه الجريمة أيضا" مع قيام جريمة البناء بدون ترخيص فى حق المتهم .

(٢) الشروط اللازمة للقيام بأعمال البناء بعد إستخراج الترخيص :

لا يكفى مجرد إستخراج الترخيص وموافقة الجهة الإدارية المختصة بشنون التنظيم على ذلك الترخيص وعلى ما جاء به من بيانات ومستندات وغيرها لكى يباشر صاحب الشأن القيام بأعمال البناء .. بل أن صاحب الشأن يلتزم بعد إستخراج الترخيص بإلتزامات هامة الغرض منها المحافظة على سلامة المبنى فى الأصل والمحافظة على الأرواح للقاطنين والجيران أو المبانى المجاورة خوفا" من أن يتم البناء بالمخالفة

للأصول الفنية أو الرسومات والبيانات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص أو أن تكون مواد البناء ليست مطابقة للمواصفات المصرية المقررة ومن هنا فإن القانون إشترط لأعمال البناء .. ولتنفيذ تلك الأعمال عدة شروط هى :

١ - أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال طبقا" للرسومات والبيانات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص . والهدف من ذلك الشرط هو أن موافقة الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم قد تمت بالنسبة لتلك البيانات التى قدمت إليها فى طلب الترخيص وبالتالى لابد أن يكون تنفيذ الأعمال مطابقا" لها ... وإلا فإن الطالب يكون قد تخطى الحدود التى تم رسمها فى الترخيص وجاوزها بما لا يعد مجالا" لمسائلته جنائيا" ..

٢ - أن تكون مواد البناء المستخدمه مطابقه للمواصفات المصرية المقرره وذلك للحفاظ على سلامة البناء وخوفا" من أن تكون مواصفات البناء غير مطابقة وبالتالى تحق مسائلة صاحب الشأن جنائيا" بجريمة البناء المخالف للمواصفات القانونية .

٣ - أن يتم تنفيذ الأعمال والبناء وفقا" للأصوال الفنية : وتلك الأصول الفنية فى المبانى كثيرة ومتعددة ومتنوعة وقد أشارت إليها وعددتها اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

ولما كانت المادة (١١) قد نصت على وجوب إتمام تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا" للأصول الفنية وطبقا" للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة فإن ذلك الحكم الأخير مستحدث وليس له

نظير فى القانون السابق وقد قصد به سد الطريق أمام فئة من المغـامرين دانبة على الغش فى المواد مما عرض الأموال والأرواح للخطر المحقـق ، وغنى عن البيان أن هذه المادة تخاطب القائم بـالتنفيذ أيا" كـانت صفتـه مالكا" أومقاولا" أومهندسا" أوغير ذلك(١)

ويجدر التنبيه إلى أن مخالفة البناء لأحكـام القـانون ليسـت واقعـة مسـتقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيـص وأنمـا قرينـان ملازمـان لفعـل البنـاء ومتداخلان فى وصفه القانونى(٢) كما أن إقتصـار الحكـم فـى بيـان واقعـة الدعوى على ما ثبت بمحضر الضبط من إقامة المتهم بناء بدون ترخيص ومخالف للشروط القانونيـة ودون أذن مـن لجنـة أعمـال البنـاء دون بيـان لحالة البناء وعنـاصر المخالفـة المسـتوجبة للعقوبـة ومـؤدى أدلـة الثبـوت والأعمال التى ألزم الطعن بتصحيحها قصور يوجب النقض والإحالة(٣)..

كما أنه إذا كانت الواقعـة التـى أديـن الطـاعن بهـا هـى أنـه أقـام بنـاءا" مخالفا" الشروط المبينة فى الرخصة وإقتصر الحكم على القول بأن التهمة ثابتة قبل المتهم من محضر التحقيـق وأنـه معـترف بهـا ولـم يبيـن حالـة البناء الذى أقامه المتهم ولا وجه المخالفة التى وقعت فإن الحكم فـى هـذه الحالة يكون قاصرا .

وبذلك أشار نص المادة (١١) إلى أنه لايجوز أدخال أى تعديـل أو تغيـير جوهرى فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك

---

(١) المذكرة الإيضاحية لمشروع القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦

(٢) الطعن رقـم ٤٩٤ لسـنة ٢٩ ق جلسـة ١٩٥٩/٥/٢٦ س ١٠ ص ٥٧٩، الطعـن رقم ٢٢٠٩ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٦٣/٢/١١ س ١٤ ص ١٢٤

(٣) الطعن رقم ٧٠٥ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٣/١١/٤ س ٢٤ ص ٩٠٩

(٤) الطعن رقم ١٤٧٩ سنة ٧١ ق ٢٣ أكتوبر ١٩٤٧.

من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، ولذلك فهى قد قصرت الحظر على الجوهرى من التغييرات فى الرسومات والتعديلات ... أما ما عدا ذلك من تعديلات بسيطة والتى تقضيها ظروف التنفيذ مثل التعديل فى مواقع الفتحات أو إختلاف أبعادها وما يماثل ذلك مما لايؤثر على جوهر التصميم أو يخل بالإشتراطات المقررة فإنه يكتفى فى شأنها بإثبات تلك التعديلات على أصول الرسومات المعتمدة وصورها ولا حاجة إلى إستخراج ترخيص جديد لها وذلك فى الحدود التى رسمتها اللائحة التنفيذية الخاصة بالتعديلات البسيطة فى الرسومات [١]

ويقدم طلب الترخيص فى إدخال التعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة والذى يمس الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير فى أوجه الإستعمال موقعاً" عليها من الطالب ومرفقاً" به رسم من ثلاثه صور لتفصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معمارياً" وإنشائياً" بمقياس رسم لا يقل عن ١ ٪ أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ مثل إنحراف مواضع الفتحات وإختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى فى شأنها فى تقديم أصول الرسومات إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لأثبات التعديلات عليها وهذا ما قررته المادة ٥٣ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٢ لسنة ١٩٧٦ .

وإحكاماً" للرقابة أوجبت المادة الإحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها ، والهدف من ذلك هو منع أى تلاعب أو تغيير فى مخالفة الرسومات المعتمدة .

---

(١) د/محمد للمنجى - المرجع السابق - ص ٢٩٤

ونوضح أنه أمتدادا" لهذا الحكم السابق فلقد أشارات المادة الثانية من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ إلى إضافة الفقرة الجديدة برقم ١٢ مكرر والتى مفادها أنه عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الإستكمال فإنه يتعين أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة توضح بها البيانات اللازمة للترخيص.

ولقد ذهبت أحكام محكمة النقض الى أن الرسوم الهندسية لاغنى عنها للترخيص ببناء مستوف للشروط المطلوبة ، فضلا عن لزوم الجهة المختصة بشئون التنظيم لتسجل عليها ما قد يجرى على البناء من تعديلات ولقد إستهدف المشرع من ذلك أن يوفر لجهة التنظيم وسيلة تؤدى الى إلزام من يبنى بدون ترخيص أن يقدم لها تلك الرسومات وهدف بذلك ألا يكون المخالف فى مركز أفضل ممن أتبع حكم القانون فقدم الرسومات منذ البداية .

ولما كان الثابت من مطابقة المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن أن جهة التنظيم طلبت الزام المطعون ضده بالحصول على رخصة فضلا عن الغرامة ورسوم الترخيص ولايعدو هذا الطلب أن يكون فى فحواه مطالبة بإلزامه بتقديم الرسومات الهندسية اللازمة أصلا للترخيص والتى لم يقصد القانون أو لائحته التنفيذية رسومات غيرها فأن الحكم المطعون فيه إذا أغفل فى قضائه إلزام المطعون ضده بتقديم الرسومات المنصوص عليها فى القرارات المنفذة للقانون سالف الذكر يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون [١].

---

(١) الطعن رقم ١٥٩٠ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧١/١/١٨ س ٢٢ ص ٦٥

(ب) الأصول الفنية والمواصفات القانونية :

لقد نصت اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ على الكثير من الاصول الفنية والمواصفات القانونية اللازمة لإصدار الترخيص ومن أمثلة ذلك ما يلى :

١- فى حالة إنشاء دكاكين بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعملها أصحاب وعمال هذه الدكاكين وذلك وفقا لما تقرره الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم (م٣١ لائحة) ..

٢- كل بناء يشتمل على ٣٠ غرفة سكنية أو أكثر يلزم بتهيئة غرفة به لحارس البناء مزودة بدورة مياه مستقلة تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدى (م٣٢ لائحة) ..

٣- يلتزم طالبو البناء بتوفير أماكن مخصصة لإيواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص فى إقامته ويحدد ذلك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص .. (م ٤٧ لائحة)..

٤- يلزم طالبو البناء بإنشاء بواكى أو ممرات مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضى بالشروط والمواصفات التى تحدد فى القرار ويكون عرض الطريق الذى تحدد على أساسه الكثافة البنائية فى حالة إنشاء بواكى أو ممرات هو البعد بين حدى الطريق وخط التنظيم (م٤٨ لائحة) ..

٥- يلزم طالبو البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع أرتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من إستعماله وذلك وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ (٤٩ لائحة) ..

٦- يلزم طالبو البناء بعمل خزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه بجميع أدوار المبنى وأن يستخدموا أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرارا" من المحافظ بعد أخذ رأى الجهات القائمة على مرافق المياة وموافقة المجلس المحلى المختص (٥٠ لائحة) ..

وبالاضافة الى كل ماسبق فانه توجد إشتراطات للأصول الفنية والمواصفات القانونية [١] .

ويقع الإلتزام على طالبى البناء بأن يعهدوا الى مهندس نقابى بالإشراف على التنفيذ بشرط أن يكون المهندس معماريا أو مدنيا وأن يكون ذلك المهندس مقيدا أمام نقابة المهندسين وذلك فى حالة ما إذا جاوزت قيمة الاعمال المرخص بها خمسة الاف جنيه والهدف الأساسى الذى من أجله اشترط القانون أن يكون هناك مهندس نقابى مشرف على التنفيذ فى حالة تجاوز قيمة الأعمال خمسة الاف جنيه هى أن المشرع أعتقد أن هذه القيمة كبيره بالدرجة التى تحتاج الى إشراف على أعمال البناء بما يترتب عليها من خطورة فى الحالة التى لايكون فيها الإشراف منوطا الى أحد المتخصصين.

---

(١) أنظر تلك الاشتراطات تفصيلا بموسوعة البناء والإسكان للمؤلف سنة ١٩٨٤ ص ٧١

ومع ذلك فأنه فى الحالات الأخرى قد تقل قيمة الأعمال المرخص بها عن خمسة آلاف جنيه ولكن المحافظة المختصة قد ترى إلزام طالبى البناء بأن يعهدوا الى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على التنفيذ ..

ولقد نصت الماده "٥" من القانون رقم ١٠٦ لسنه١٩٧٦ المعدل على أنه:

(هـ) **المهندس المصمم** يكون مسئولاً مسئوليه كامله عن كل مايتعلق بأعمال التصميم وعليه الإلتزام بإعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنيه والمواصفات القياسيه المصريه المعمول بها وقت الإعداد والقرارات الصادره فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائيه وأعمال البناء .

(د') إلتزامات المهندس المصمم :

الإلتزام فى التصميم بالأصول الفنيه والمواصفات القياسيه المصريه ،الإلتزام بإعداد الرسوم الإنشائيه للعقار وتعديلات تلك الرسوم ، الإلتزام فى التصميم بقرارات أسس التصميم وشروط تنظيم الأعمال الإنشائيه [١] متجنبا الأخطاء الجسيمه مثل ما يلى :

١- عدم القيام بأبحاث التربه وعدم الأخذ بنتائجها .
٢- الخطأ فى وضع النظام الإنشائى للتصور المعمارى .
٣- الخطأ فى تصميم الأساسات .
٤- الخطأ فى عمل المقايسه التنفيذيه للمشروع .

---

(١) أنظر تفصيل وشرح تلك الإلتزامات : د/ هدى حامد قشقوش : المسئوليه الجنائيه للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنيه فى البناء دراسه مقارنه ١٩٩٤ دار النهضه العربيه - بند ٤٥ ص ٥٢ ومايليه .

(٥) ولقد قضت محكمة النقض بصدد البناء المخالف للمواصفات :

١- من المقرر أن مخالفة البناء لأحكام القانون ليست واقعة مستقلة عن إقامة البناء بدون ترخيص إذ هما قرينان ملازمان لفعل البناء ومتداخلان فى وصفه القانونى ، مما كان يتعين معه على محكمة ثانى درجة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع ما تتحمله من الكيوف والاوصاف وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقا صحيحا ،وهى إذ إكتفت بالقضاء بالغرامة وسداد رسوم الرخصة إستنادا الى أن واقعة مخالفة البناء للمواصفات القانونية لم ترفع بها الدعوى الجنائية ، فإن حكمها يكون مخطئا فى تطبيق القانون ويتعين نقضه .
(الطعن رقم ٤٦٣ سنة ٣١ ق جلسة ١٩٦١/١٠/٢ س ١٢ ص ٧٦٣)

٢- لما كان من المقرر أن واقعة مخالفة البناء لأحكام القانون لاتعتبر واقعة مستقلة عن إقامة البناء ذاته بدون ترخيص وكان من واجب المحكمة أن تمحص الواقعة المطروحة أمامها بجميع كيوفها وأوصافها وأن تطبق عليها حكم القانون تطبيقا صحيحا ، فان الحكم المطعون فيه إذا قضى بإلغاء عقوبة هدم الأعمال المخالفة - وهى العقوبة المقررة لجريمة إقامة البناء على خلاف القانون تضمنها وصف التهمة المطروحة عليها بمقولة أن المتهمة (المطعون ضدها) لم تنشئ التقسيم الذى أقيم عليه البناء ، يكون مخطئا فى تطبيق القانون متعينا نقضه .. ولما كانت المحكمة كان تتعرض لما إذا كان البناء قد تم وفق الأوضاع المقررة فى القانون من عدمه فانه يتعين مع نقض الحكم الاحالة ..
(الطعن رقم ٢٢٠٩ سنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٣/٢/١١ س ١٤ ص ١٢٤)

٣- لما كان الحكم الابتدائى المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه إذ قضى برفض الدفع بعدم جواز نظر الدعوى لسابقة الفصل فيها فى دعوى أخرى وقد أقتصر على ايراد وصف التهمة المرفوعة بها الدعوى الاخيرة بأنها - إقامة بناء مخالف للرسومات والمستندات التى منح على أساسها الترخيص وعدم مراعاته الاشتراطات القانونية - وخلص الى أنه ثمة مغايرة بين هذه الأفعال بالإتهام المسند للطاعن فى الدعوى المطروحة ودون أن يفصح عن أساس هذه المغايرة وكيف إنتهى من واقع الأوراق الى أن هذه الأفعال غير التى سبق محاكمته عنها وخاصة أن من بين هذه الأعمال ما قد يندرج فى عداد مخالفة شروط الترخيص والاشتراطات القانونية مما يعيب ، الحكم بالقصور ويستوجب نقضه ..
(الطعن رقم ٢٧٤١ سنة ٣٢ ق . جلسة ١٩٦٣/٤/١ س ١٤ ص ٢٨٠)

٤- لاتجيز المادة ١٦ من القانون رقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ - فى شأن تنظيم المبانى الذى أقيم فى ظله - إقامة أى بناء على طريق يقل عرضه عن ستة أمتار إلا إذا كانت وجهه البناء رادة عن الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار وتوجب المادة ٣٠ من ذات القانون عقاب من يخالف أحكامه فضلا عن الغرامة بتصحيح أو إستكمال أو هدم الأعمال المخالفه أو سداد الرسوم المستحقة عن الترخيص ، ومن ثم فان الحكم المطعون فيه إذ قضى بتصحيح الأعمال المخالفة . والذى من مقتضاه أن يجعل واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار ، لايكون قد أخطأ فى تطبيق القانون
(الطعن رقم ٢٨١١ لسنة ٣٢ ق . جلسة ١٩٦٣/٤/٣٠ س ١٤ ص ٣٧٨)..

٥- الواضح من نصوص المواد ١١، ١٣، ١٦، ٢١ من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والمادة الرابعة من قرار وزير الإسكان رقم ١٦٩ لسنة ٦٢ الصادر تنفيذا للقانون المذكور أن إقامة البناء على غير جانب طريق عام أو خاص يستوجب العقوبة المقررة فى المادة ١٦ من القانون سالف الذكر وهى تصحيح أو إستكمال أو هدم الأعمال المخالفة فضلا عن الغرامة ..

(الطعن رقم ١٠٦٣ لسنة ٣٥ ق . جلسة ١٩٦٥/١١/٨ س ١٦ ص ٨١٦)..

٦- مؤدى نص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٦٦ فى شأن الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام قوانين تنظيم المبانى وتقسيم الأراضى المعدة للبناء وتنظيم وتوجيه أعمال البناء والهدم أنه لايجوز إصدار قرارات أو أحكام بالإزالة أو بهدم أو بتصحيح الأبنية والأعمال التى تمت بالمخالفة لأحكام القوانين رقم ٥٢ لسنة ١٩٤٠ بتقسيم الأراضى المعدة للبناء ورقم ٦٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن تنظيم المبانى ورقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى ورقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء والقوانين المعدلة لها وذلك من تاريخ نفاذها حتى تاريخ العمل بالقانون المذكور ..

(الطعن رقم ١٣٤٨ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٦٦/١٢/١١ س ١٧ ق ٢٣٦ ص١٢٣٦
والطعن رقم ١٤٠ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٦٧/٣/٢٧ س ١٨ ق ٨٣ ص ٤٣٩) .

٧- متى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن الطريق الذى وقعت فيه المخالفة كان مستطرقا وأضيف الى المنفعة العامة ، إعتمادا على ماجاء بمذكرة مجلس المدينة وكان أمر الاستطراق أو اكتساب صفة المنفعة العامة لايعول فيها - عند المنازعة - الا على الواقع . ومرسوم نزع الملكية ، مما كان يقتضى من المحكمة حتى يستقيم حكمها فيما انتهت اليه من أيلولة المكان الى المنفعة العامة ، أن تقول كلمتها فى دفاع

المتهم الجوهرى ، بأن البناء أقيم فى مدخل مشترك مع الجار غير مستطرق وليس من المنافع العامة ، وفى عقد البيع الذى قدم اليها ، وقد خلت الأوراق من مرسوم نزع الملكية ، أما وهى لم تفعل ، فان حكمها يكون معيبا بالقصور والفساد فى الاستدلال متعينا نقضه ..
(الطعن رقم ١٩١٩ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧١/٣/١٥ س ٢٢ ق ٦١ ص ٢٥٢) .

٨- لما كان دفاع الطاعن الذى تمسك به وأصر عليه فى ختام مرافعته أمام كل من درجتى التقاضى بطلب ندب خبير هندسى لمعاينة المنزل محل الاتهام للتحقيق فى مدى صحة ما أورده محرر المحضر بشأنه من مخالفته للأوضاع القانونية يعد فى صورة هذه الدعوى دفاعا" جوهريا" إذ يترتب عليه - لو صح - تغيير وجه الرأى فيها ، فقد كان لزاما" على المحكمة أن تحققه بلوغا" إلى غاية الأمر فيه ، أو ترد عليه بأسباب سائغة تؤدى إلى إطراحه ، أما وهى لم تفعل مكتفيه فى حكمها المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف لأسبابه القائمة على أقوال مهندس التنظيم - محرر المحضر - مع أن هذه الأقوال التى عول عليها الحكم المستأنف فى قضاءه هى بذاتها التى يجدحها الطاعن وينصب عليها دفاعه بطلبه هذا بغية إظهار وجه الحق فيه وبيان مدى مطابقته للواقع فإن الحكم المطعون فيه يكون مشوبا" بما يعيبه ويستوجب نقضه والإحاله .
(الطعن رقم ٣٥٤ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/٦/١٤ س ٢٧ ق ١٤٢ ص ٩٣٩) .

(ثانيا) مسئولية الإشراف على التنفيذ :

إذا عهد بتنفيذ الأعمال الى أحد **المهندسين المعماريين أو المدنيين** فان هذا المهندس يكون مسئولا مسئولية كاملة عن الإشراف على التنفيذ ، فله أن يشرف على العمل فى فترات مناسبه ليتأكد من ضمان تنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات والعقود المبرمة وعليه إعتماد جميع المواد والمهمات والعينات بنفسه وكذلك مراجعة الدفعات التى تقدم على الحسابات وللأعمال المنفذة أما المراقبة المستمرة فلا تدخل فى تفويض المهندس المشرف ..
فإذا كانت الأعمال تتطلب مراقبة مستمرة يعين لها مهندس أو ملاحظ مقيم يتكفل باتعابه صاحب العمل ، ويكون هذا المهندس أو الملاحظ المقيم تحت إشراف المهندس الأصلى ويتلقى منه التعليمات وينفذها[١] .

وتنفيذ البناء مهمة موكولة **للمقاول** ، ويجب أن يتم التنفيذ وفقا" للأصول الفنية المتعارف عليها ، ويكون المقاول مسئولا" عن أخطاء التنفيذ ، والتنفيذ يعنى نقل الرسومات والتصميمات من الحيز النظرى إلى حيز الواقع يجعل البناء واقعا" ملموسا" وذلك عن طريق خلط المواد المختلفة المستخدمة فى البناء وفقا" لنسب محددة لا يجوز النزول عنها والبدء فى وضع أساسات البناء ، ثم إقامة الأعمدة والمحاور الأساسية فيه وذلك وفقا" لما جاء بالتصميم المعمارى السابق وضعه من جانب المهندس المصمم ، والمهندس هو الذى يضع النسب ويحدد إستخداماتها وفقا" لكراسة الشروط التى تحدد مواصفات البناء [٢] .

---

(١) د/ زكى حواس – المرجع السابق – ص ٢٢ .
(٢) عبد الرازق يس – المسئولية المدنية للمهندس المعمارى ومقاول البناء دراسة مقارنة – ص ٧٧٩ وما يليها .

ويجب على المقاول عدم البدء فى تنفيذ مرحلة إلا بعد الإنتهاء من المرحلة التى تسبقها بأمان والتأكد من صلاحيتها كأن يتأكد من رش الطوب الأحمر بالماء أو رش الخرسانة أيضا" عدة مرات للتأكد من تماسكها [١].

وقد يرى صاحب العمل **تفويض** المهندس المعمارى المصمم ومهندسا معماريا آخر للقيام **بالمراقبة المستمرة** بكل العمل ويشترط موافقة المهندس المعمارى المشرف على التنفيذ ..

وتختلف مسئولية المهندس المشرف على التنفيذ عن مسئولية **المهندس المصمم** اذ أن هذا الأخير مسئوليته عن كل مايتعلق بأعمال التصميم وعليه الإلتزام فى اعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء . وذلك على خلاف **المهندس المشرف على التنفيذ** الذى تنحصر مسئوليته فيما بعد إعداد الرسومات وغيرها ويبدأ من وقت توليه الإشراف على التنفيذ وله أن يرفض إستخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات اذ أنها تدخل فى نطاق الإشراف على التنفيذ ويخطر الجهة الإدارية المختصة برفضه لمواد البناء بمذكرة يبين بها أسباب الرفض وعدم تطابق المواد للمواصفات كما أنه يقع تحت مسئوليته إخطار الجهة الإدارية بأية أعمال تالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها ..

---

(١) د/ هدى قشقوش - المرجع السابق - ص ٥٥

ويسأل المهندس المشرف على التنفيذ ، عما يحدث للبناء من هدم كلى أو جزئى وذلك إذا ماثبت أن الهدم ناتج عن سوء الإشراف على التنفيذ كما يسأل المهندس المصمم إذا كان العيب فى الرسومات والتصميمات قد أدى الى أنهيار المبنى ..

ولقد تناولت تلك المادة العلاقة بين المهندس وطالب البناء واشترطت على الطالب أن يقدم الى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم تعهدا كتابيا صادرا من المهندس الذى إختاره يلتزم فيه هذا الأخير بالإشراف على التنفيذ ..

وإذا اراد أن يتحلل من الإشراف فان عليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبالتالى توقف الأعمال فإذا أراد الطالب الإستمرار فى التنفيذ فيجب أن يختار مهندسا نقابيا اخر مع تقديم التعهد اللازم بالإشراف على التنفيذ .

ولقد إشترط القانون أن يكون ذلك التعهد الصادر من المهندس المشرف على التنفيذ كتابة حتى يكون مسئولا عن أية أخطار نتيجة عدم أو سوء الإشراف فى التنفيذ وذلك لتحديد مسئوليته من ناحية ، ومن ناحية أخرى لكى يلتزم أصحاب الشأن طالبو البناء بذلك فلايقوموا بأنفسهم بالإشراف على البناء ، مما قد يؤدى الى إستخدام مواد غير مطابقة للمواصفات والتى قد تكون عن عدم معرفة وعدم دراية بها أو عن قصد لتحقيق أرباح وخاصة فى الأحوال التى يتم فيها البناء للتمليك

وجوهر مهمة الإشراف على التنفيذ يتضمن معنى الإدارة والرقابة فى ذات الوقت ، والإدارة تعنى مباشرة سير الأعمال وفقا" للقواعد والأصول الفنية وتضمن الإدارة معنى الخبرة والعلم فيجب أن يكون

القائم بالإدارة قادرا" على الإجابة علـى تساؤلات المقـاول أو المـالك مـن الناحية الفنية فهو المتخصص فى مجاله وإن يوجه العاملين فى حقا البنـاء ، والرقابة تعنى المتابعة والملاحظة لتلافـى أى أخطـاء أو تصـحيحها إذا وقع فيها المقاول أثناء التنفيذ ، ويختلف مفهوم الإدارة **direger** عن مفهوم الرقابة **surveiller** فإن كانت الإدارة تعنى تنظيم سير العمل فـإن الرقابة تعنى التأكد من سلامة تنظيم سير العمل .

ومضمون إلتزام المهندس المشرف على التنفيذ يقتضـى عدة مهـام أولها مراجعة التصميمـات التـى سبق وضعها عن طريـق المهنـدس المصمم ومثلـه أن يجد عيبـا" جوهريـا" فـى التصميم فهنـا هـو مـلزم بعدم تنفيـذ التصميم المعيب وعليـه التشـاور مـع المهنـدس المصمم وإخطـار الجهـة الإدارية المنوط بها الحصول على الـترخيص والتـى سبق ووافقت علـى التصميمات المقدمة . فلا يجوز أن يقـوم المهنـدس المشـرف علـى التنفيذ بالتصدى من تلقاء نفسه بل بالطريق الرسمى المنصوص عليه فى المـادة ١١ مـن قـانون ١٠٦ العـام ١٩٧٦ ، أو أن توافـق الجهـة المسـئولة علـى الرسومات على التعديلات إذا كانت بسيطة ، وإلـتزام المهنـدس المشـرف على التنفيذ بمراجعة التصميمات هو إلتزام جوهرى وإلا وجبت مسئوليته الجنائية عن الإهمال فى الإشراف على التنفيذ وفقا" للماده ٢٢م

وثانى المهام التى تدخـل فـى تصميم عمـل المهنـدس الإشـراف علـى التنفيـذ هـو التـأكد مـن صلاحيـة المـواد المسـتخدمة ومـدى مطابقتهـا للمواصفات القياسية المصرية وإلا سـئل المهنـدس المشـرف علـى التنفيذ عن الإهمال الجسيم فى الإشراف على التنفيذ مما قد يؤدى إلى إسـتخدام مواد دون الحد الأدنى للمواصفات [١] .

---

(١) د./هدى قشقوش – المرجع السابق ص ٥٩ , ٦٠

ولقد حدد القانون حدا أدنى لقيمة الأعمال التى تحتاج الى مهندس نقابى متخصص للإشراف على التنفيذ ولكن لم يحدد الحد الأقصى بمعنى انه مهما كانت قيمة أعمال البناء ومهما أرتفعت فان طالب البناء غير ملزم الا بإسناد العمل الى مهندس واحد فقط .

ومع ذلك فانه فى بعض الحالات قد يحتاج الإشراف الى **أكثر من مهندس** نقابى من ذوى التخصصات وفى هذه الحالة فانه يصدر قرار من وزير الإسكان والتعمير ببيان تلك الحالات وذلك بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين والعله فى ذلك انه قد تكون هناك بعض الأعمال التى تحتاج بسبب نوعيتها الى أن يكون الإشراف على تنفيذها محتاجا لاكثر من مهندس نقابى من **تخصصات مختلفة** . وغنى عن البيان أنه يمكن للمجالس التنفيذية للمحافظات أن تأخذ فى إعتبارها على الأخص حالات المبانى والمنشآت التى تشتمل على أدوار علوية أو قاعات أو صالات أو غرف مخصصة لإرتياد الجمهور أو للمحاضرات أو للدراسة أو ماشابه ذلك متى زاد مسطحها عن قدر معين ، وكذا الحالات ذات الطبيعة المتميزة من الناحية الإنشائية أو لظروف التربة التى تقام عليها أعمال التدعيم والترميمات التى تحتاج لعناية خاصة أولبعض حالات بحسب الغرض المخصصة من أجله وغير ذلك من الحالات التى ترى المحافظة أنه يتوفر فيها الإعتبارات الداعية الى الإشراف على التنفيذ بأكثر من مهندس معمارى أوبتخصص .

وقد ألزم المشرع **صاحب الشأن** الصادر له الترخيص بعدة إلتزامات يجب عليه مراعاتها وهو بصدد تنفيذ أعمال البناء المرخص بها ، مستهدفا - أى المشرع - من ورائها المحافظة على الأرواح والممتلكات ، أرواح من سيقطن بالعقار المزمع إنشاؤه وكذا أرواح الجيران والمارة

من انهيار العقار ، وكذا استهدف المشرع المحافظة على سلامة العقار والعقارات المجاورة له ، اذ تلك العقارات ثروة قومية يجب المحافظة عليها .

وبالجملة فان المشرع قصد بهذا النص سد الطريق أمام فئة من المغامرين دأبت على الغش فى مواد البناء ، مما عرض الأموال والأرواح للخطر المحقق وغنى عن البيان أن هذه المادة تخاطب القائم بالتنفيذ للأعمال المرخص بها أيا كانت صفته مالكا أو مقاولا أو مهندسا.

والفرض فى هذه الحالة أن صاحب الشأن استصدر ترخيصا بالبناء وفقا للقواعد المقررة قانونا وشرع فى تنفيذ أعمال البناء ، هنا .. يتدخل المشرع لإلزام القائم بتنفيذ الترخيص بإلتزامات ذات صبغة فنية الغرض منها تنفيذ الترخيص بالبناء على نحو يتفق والأصول العلمية بما يدرأ الخطر عن البناء سواء على الأرواح أو الممتلكات [١].

والقائم بتنفيذ أعمال البناء المرخص بها تقع عليه عدة إلتزامات هى :

أ- يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية .

ب- أن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة ، وهذا الإلتزام مرتبط بالإلتزام الوارد بالبند السابق ومندمج فيه

ج- يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال طبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، وقد أوجب الشارع

---

(١) الاستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق . ص ٢٦١ .

لجدية ودقة مراقبة ذلك الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ وذلك بمقتضى الفقرة الأخيرة من نص المادة (١١) .

ويرجع فى بيان مدى مطابقة أو مخالفة ما يتم تنفيذه من أعمال بناء للأصول الفنية والمواصفات المصريه لمواد البناء للأحكام التى أوردتها اللائحة التنفيذية الملحقة بالقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والتى نصت على كثير من الأصول الفنية التى يجب مراعاتها .

وما يجدر التنبيه اليه على وجه الدقة أن نص المادة (١/١١) موضوع البحث يستوعب - من ناحية - المخالفة المنصوص عليها فى المادة (٣/٤) من ذات القانون ، ومن ناحية أخرى هو الذى يضع المادة (٣/٥) من ذات القانون موضوع البحث والتطبيق[١] . فقد جرى نص المادة (٣/٥) على أنه :

" ويكون المهندس المصمم مسئولا" مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وعليه الإلتزام فى أعداد الرسومات وتعديلها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الاعداد ، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الإنشائية وأعمال البناء ، وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون "

ومن جماع نصى المادتين (١/١١) و (٣/٥) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ يتضح الآتى :

---

(١) الاستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص ٢٦٣

[١] – أن المشرع جرم بمقتضى نص المادة (١/١١) عملية تنفيذ الترخيص بالبناء غير مطابق للأصول الفنية التى أوضحتها اللائحة التنفيذية أيا" كان القائم بالتنفيذ "المالك أو المهندس" .
في حين أن المادة (٣/٥) من ذات القانون نجدها قد عالجت ذات الجريمة ولكن فى حالة ما إذا كان التنفيذ للترخيص مخالفا بسبب أخطاء شابت التصميم الهندسى ، ونصت على مسئولية المهندس المصمم مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وكل ذلك فى محاولة من المشرع للسيطرة وإحكام الرقابة على عمليات البناء سواء من ناحية التصميم الهندسى – أى قبل الشروع فى البناء – أو من ناحية تنفيذ الترخيص بالبناء

[٢] – قد يكون المهندس هو واضع التصميم وقد يكون هو المكلف بالرقابة على التنفيذ ، فإذا إقتصر المهندس المعمارى على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسئولا" إلا عن العيوب التى أتت من التصميم . (م ٦٥٢ مدنى)

[٣] – أنه قد يشترك المقاول القائم بالتنفيذ مع المهندس المصمم فى المسئولية عن عيوب التصميم إذا كان العيب فى التصميم من الوضوح بحيث لايخفى على المقاول لا سيما إذا كانت متعلقة بمخالفة قوانين التنظيم ، ويراعى فى تقسيم المسئولية بينهما ما ينسب لكل منهما من خطأ وقد قضت محكمة النقض بأنه :

" لأن كان الأصل أن المقاول الذى يعمل بإشراف رب العمل الذى جعل نفسه مكان المهندس المعمارى لا يسأل عن تهدم البناء أو عن العيوب التى يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته إذا كان ناشئا" عن الخطأ فى

التصميم الذى وضعه رب العمل الا أن المقاول يشترك فى المسئولية مع صاحب العمل إذا كان على علم بالخطأ فى التصميم وأقره ، أو كان ذلك الخطأ من الوضوح بحيث لا يخفى على المقاول المجرب " .

وبناء على ما تقدم نقرر هنا أن مجال إعمال المادتين (٣/٥) و (١/١١) من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ واحد ، وهو مخالفة أعمال البناء للأصول الفنية والمواصفات القياسية ، فإذا كان مرجع ذلك الى التصميم الهندسى للبناء أنطبق نص المادة (٣/٥) ، أما إذا كان مرجع المخالفة إلى أعمال التنفيذ للترخيص بالبناء دون التصميم الهندسى ، أنطبق نص المادة (١/١١) [١] .

(ثالثا") البناء بالمخالفة للرسومات

نصت المادة ١١ من قانون المبانى الحالى ١٠٦ لسنة١٩٧٦ على أنه : (يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا" للأصول الفنية ، وطبقا" للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة .

ولا يجوز إدخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم . أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها وذلك كله وفقا" للأحكام والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

---

(١) أنظر شرح هذا الرأى تفصيلا" – الاستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول – المرجع السابق – ص ٢٦٥

ويجب الإحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها).

كما أن المادة ١/٢٢ من ذات القانون المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ قد نصت على **العقاب** عندما قررت أنه مع عدم الإخلال بأى عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون أخر ، يعاقب بالحبس وغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكلم المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا" له

ونصت المادة ١١ على وجوب إتمام تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا" للأصول الفنية وطبقا" للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة ، وهذا الحكم الأخير مستحدث ليس له نظير فى القانون الحالى وقد قصد به سد الطريق أمام فئة من المغامرين دأبت على الغش فى المواد مما عرض الأموال والأرواح للخطر المحقق . وغنى عن البيان أن هذه المادة تخاطب القائم بالتنفيذ أيا" كانت صفته مقاولا" أو مهندسا" أو غير ذلك .

وحظرت المادة المذكورة أدخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة ، مما يمس تخطيط البناء أو مطابقته للقانون أو لائحته أو القرارات المنفذه له ، إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة المختصة ، أما التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ : مثل التعديل فى مواقع الفتحات أو أختلاف أبعادها وما يماثل ذلك مما

لا يؤثر على جوهر التصميم أو يخل بالإشتراطات المقررة ، فيكتفى فى شأنها بإثبات الجهة المختصه على الرسومات المعتمدة أصول وصور ، وكل ذلك وفقا" للأحكام والإجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية . وإحكاما للرقابة أوجبت المادة المشار إليها الإحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة ما يجرى من أعمال عليها ، وهو تكليف لم يفرضه القانون الحالى .

ومن المعروف أن القانون المدنى قد تضمن وهو بصدد تنظيم عقد المقاولة أحكاما" مؤداها تضامن المهندس المعمارى والمقاول فى ضمان ما يحدث خلال عشر سنوات تبدأ من وقت تسليم العمل – من تهدم كلى أوجزئى فيما يشيداه من مبان أو إقامة منشآت ، فلو كان التهدم ناتج عن عيب من الأرض ذاتها أو كان رب العمل قد أجاز إقامتها . وأن هذا الضمان يشمل ما يوجد فى المبانى والمنشآت من عيول يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته (١).

وتنص المادة ٢/٧ من القانون ١٠٦ / ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على أنه لا يجوز الموافقة صراحة أو ضمنا" على طلبات الترخيص فى التعلية إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها – ويجب الإلتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ولو كانت قواعد الإرتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة .

---

(١) إنظر المذكرة الإيضاحية واللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل

كما تنص المادة ١/٢٢ من ذات القانون المعدله بالقانون ١٩٨٣/٣٠ على أنه مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون أخر ، يعاقب بالحبس وبغرامة تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بأحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ ، ٥ ، ٧ ، ٨ ، ٩ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، ١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا" له .

(وقد أكدت هذه المادة على حكم ليس له مثيل بالقانون الحالى ، وإنما كانت تؤدى إليه قواعد المنطق والأصول الفنية [1] ، ألا وهو عدم جواز الموافقة – صراحة أو ضمنا" – على طلبات الترخيص فى التعلية ، إلا إذا كان الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوبة . وأوجبت الإلتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، دون الإحتجاج بقواعد الإرتفاع التى قد تسمح بالتعلية المطلوبة) .

وتجريم مثل هذا السلوك الذى نصت عليه المادة هو أمر منطقى للغاية ، فلا شك أن إستلزام إستخراج ترخيص بالبناء وفقا" لإجراءات إدارية وفنية وقانونية معينة لم يقصد به مجرد تحصيل رسوم على الأبنية أو إتباع إجراءات شكلية مجردة ، بحيث يصدر الترخيص وفقا" لها ويقوم الصادر له الترخيص بالتنفيذ وفقا" لما يراه ، وأنما قصد به مراقبة عملية إنشاء البناء ومدى مطابقته للمواصفات الفنية التى تطلبها القانون حفاظا" على الأرواح والممتلكات من تلاعب الخطر بها إذا ما ترك كل مواطن وشأنه فى إنشاء ما يشاء كيف يشاء من بناء ، ومن ثم

---

(١) أنظر المذكرة الإيضاحية لقانون المباني

كان إستلزام التراخيص ضرورة ملحة فى هذا الصدد ، وكان من مستلزمات إستخراج الترخيص إعتماد الرسومات الهندسية التى يتقدم بها صاحب الشأن للإدارة الهندسية بعد دراستها وتعديلها لتتفق والأصول الفنية التى حددها القانون بحيث يلتزم الصادر له الترخيص بتنفيذ الترخيص وفقا" لتلك الرسومات المعتمدة دون أدنى مساس بها وإلا وقع تحت طائلة العقاب [١].

---

(١) الإستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص ٢٦٨

مخالفة الرسومات السابق تقديمها :

والركن المادى فى جريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها يتكون من ثلاثة عناصر : العنصر الأول يتعلق بالفعل المحظور وهو مخالفة الرسومات الإنشائية ، والعنصر الثانى يتعلق بموضوع الرسومات وهى الخاصة بالهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، والعنصر الثالث يتعلق بمناسبة المخالفة وهى طلبات الترخيص فى التعلية . وسوف نتناول شرح هذه العناصر الثلاثة على التوالى .

العنصر الأول : مخالفة الرسومات الإنشائية :

تنص المادة ٢/٧ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه :
(... ويجب الإلتزام فى هذا الشأن بالرسومات الإنشائية ...)
ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة هو مخالفة الرسومات الإنشائية . فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو مخالفة الرسومات الإنشائية . ويقصد بالرسومات الإنشائية هنا تلك التى تحددها اللائحة التنفيذية لقانون المبانى الحالى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ [١].

وقد بدأت اللائحة التنفيذية للقانون بتعريف أصول الرسومات بأنها هى النسخ المطبوعة التى يوقع عليها المهندس المصمم (المادة ٢٤) .
ثم حددت اللائحة التنفيذية الرسومات المطلوبة بقولها :
(يقدم طلب الترخيص فى إجراء الأعمال المنصوص عليها فى المادة (٤٠) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه على النموذج

---

(١) أنظر تفصيلا - د / محمد المنجى - المرجع السابق س ٣٧ ص ٢٩٣ .

المرافق لهذا القرار ومرفقا به المستندات التالية :

[أ] بالنسبة للإنشاء أو التعلية أو التعديل :

(١) . . . .
(٢) . . . .
(٣) . . . .
(٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس لا يقل عن ١ : ١٠٠

(٥) ثلاث صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الإنشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لايقل عن ١ : ١٠٠
(٦) . . . .
(٧) . . . .
(٨) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية وتوصيلات المجارى . وفى حالة عدم إتصال المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الصحى .

(٩) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التى يجرى إنشاؤها فى بعض المبانى .

العنصر الثانى : أن تكون الرسومات خاصة بالهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته ، السابق تقديمها مع الترخيص الأول :

(... ويجب الإلتزام فى هذا الشأن " الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته" بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ..) .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثانى من العناصر المكونة للركن المادى للجريمة هو أن تكون الرسومات خاصة بالهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته ، فهذا العنصر يتعلق بموضوع الرسومات وهى الخاصة بالهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته السابق تقديمها مع الترخيص الأول .

فإذا تقدم صاحب الشأن بطلب الترخيص بالتعلية فى مبنى قائم سبق صدور ترخيص له ، وكانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة فى طلب التعلية الجديد ، فان الطالب يلتزم بالرسومات الإنشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ويلتزم بعدم القيام بأية تعديلات أو تغييرات فى تلك الرسومات [١]

العنصر الثالث : أن تكون المخالفة بمناسبة طلبات الترخيص بالتعلية

تنص المادة ٧/٢ من قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ على أنه لايجوز الموافقة – صراحة أو ضمنا – على طلبات الترخيص فى التعلية .

ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الثالث من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة مخالفة الرسومات السابق تقديمها هو أن تكون المخالفة[٢]

---

(١) حامد الشريف المرجع السابق – ص ٩٨ .

(٢) د / محمد المنجى – المرجع السابق – ص ٢٩٥ . س ٣٧

بمناسبة طلبات الترخيص بالتعلية . وهذا العنصر هو الذى دعا المذكرة الايضاحية لقانون المبانى الحالى إلى القول بأن هذا الحكم ليس له مثيل فى قانون المبانى السابق وقد قلنا أن هذا الانفراد ينصب على الحالة الخاصة بطلبات الترخيص بتعلية المبانى القديمة والجديدة . أما فيما عدا ذلك ، فان هذا الحكم تمتد جذوره إلى القوانين ١٩٦٢/٤٥ و ١٩٥٤/٦٥٦ و ١٩٤٨/٩٣ على النحو الذى رأيناه .

والمحظور وفقا للمادة موضوع البحث فى فقرتها الثانية صورتين من صور التدخل بالتعديل فى الرسومات الهندسية وهما : (١)

الصورة الأولى - مخالفة الرسومات عند تنفيذ البناء : فقد أوجب الشارع أن يتم تنفيذ البناء وفقا" للأصول الفنية وطبقا" للرسومات والبيانات الصادر على أساسها الترخيص ، وإلا كان إستلزام الترخيص عبثا" ولهوا" ، حيث يصدر الترخيص وفقا" لرسومات معينة تم إعتمادها ، ثم يقوم الصادر له الترخيص بتعديل تلك الرسومات وهو بصدد تنفيذه للترخيص .

الصورة الثانية - التدخل بالتعديل أو التغيير الجوهرى فى الرسومات المعتمدة : وهذه الصورة مرتبطة بالصورة الأولى ومترتبة عليها ، وفيها لايكتفى الصادر له الترخيص بمخالفة الرسومات المعتمدة وهو بصدد تنفيذ البناء وإنما يقوم بالتدخل بالتعديل فى الرسومات وهو بصدد تنفيذ البناء ، أى بالتدخل فى الرسومات المعتمدة ذاتها ، كى يتطابق ما ينفذه من أعمال مخالفة مع الرسومات بعد تعديلها بمعرفة

---

(١) أنظر تفصيلا والمزيد الاستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص ٢٦٩

الصادر له الترخيص ، وهو أمـر فـى غاية الخطورة ، اذ أن تلك الرسومات بعد إعتمادها من قبل الإدارة الهندسية (الجهة القائمة بشئون التنظيم) لايجوز المساس بها مطلقا" من قبل الصادر له الترخيص إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك . من ذات الجهة التى أصدرت الترخيص أى الإدارة الهندسية المختصة ، والتى تقوم بنفسها بإثبات التعديل على الرسومات والصور المعتمدة .

وقد إشترطت المادة (١١) من قانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أن يكون التعديل أو التغيير فى الرسومات المعتمدة (**جوهريا**) بمعنى أن يكون من شأنه أن يمس تخطيط البناء الأساسى (سواء من الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر فى جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال) .

مثال ذلك إستبدال شقق سكنية أو محلات بجراج مثبت بالرسومات المعتمدة أو العكس .حيث إستلزمت المادة بصدد مثل هذه التعديلات فى الرسومات المعتمدة أن يتقدم صاحب الشأن بطلب مستقل للإدارة الهندسية المختصة للترخيص فى إدخال هذه التعديلات على الرسومات المعتمدة .

أما بالنسبة للتعديلات (غير الجوهرية) أو على حد ما جاء بنص المادة (١١) (التعديلات البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ) فقد إكتفى المشرع فى شأنها بتقديم صاحب الشأن للرسومات المعتمدة أصولا" وصورا" إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم لتقوم الأخيرة بإثبات التعديل عليها .

وقد أوردت المادة (٥٣) من اللائحة التنفيذية بعض صور تلك التعديلات البسيطة مثل (إنحراف مواضع الفتحات وإختلاف أبعاد بعض مرافق البناء وترحيل بعض الحوائط) وغيرها من التعديلات التى لاتؤثر على جوهر البناء الأساسى [١].

وعموما : فإنه يجدر التنوية إلى أنه لايجوز المساس بالرسومات المعتمدة سواء كان التعديل أوالتغيير جوهريا" أم بسيطا" إلا بعد الرجوع فى الحالتين للجهة الإدارية القائمة بشئون التنظيم لإصدار ترخيص بالتعديلات الجوهرية ، أو إثبات التعديلات البسيطة على الرسومات المعتمدة وصورها [٢].

---

(١) إنظر نص المادة (٥٣) من اللائحة التنفيذية للقانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .
(٢) أنظر الاستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص ٢٧١

إتجاهات التشريع المقارن حول الموضوع :

إن إصطلاح التشديد يجد مفهومه فى ضوء ما يتم بالفعل فى الواقع فلم يعد يقتصر على المهندس المعمارى أو الإنشائى والمقاول الذين يقومان بالدور الأساسى فى عملية الإنشاء بل يتعدى ذلك لكل الفنيين الذين يقومون بأعمال كهربائية أو صحية متعلقة بالبناء.

كما أن إصطلاح المبانى يأخذ معنى أوسع من المتصور له فهو لا يقتصر على مجرد البناء ، ولكن يمتد ليشمل الكبارى والأنفاق والسدود[١]

.

والحقيقة أن مجال التشديد فى فرنسا فيما يخص الجرائم المتعلقة بالبناء Les infractions relative a la construction قد مر بتطورات متتابعة ، فحتى عام ١٩٧٥ كانت عملية التشييد تتم فى نطاق القانون المدنى ولم تدخل فى نطاق أهتمام المشرع الجنائى الفرنسى حيث أن المرسوم بالقانون الصادر فى ١٠ نوفمبر ١٩٥٤ وهو تاريخ ظهور عقد التشييد عن طريق هذا المرسوم بقانون لم يحتوى أى نصوص عقابية ، وفى ظل هذا الموضوع القانونى لم يكن هناك فرصة لتطبيق أى نصوص عقابية متى حدث التلاعب فى مجال التشييد بإستثناء ما تنص عليه القواعد العامة فيما يتعلق بالنصب وخيانة الأمانة L'escroquerie èt l'abus de confiance إذا توافرت أركانها[٢]

---

(١) د/هدى قشقوش - المرجع السابق - ص ٥٧ .

(٢) Odil godard - droit penal du travail - masson - paris p.

ومن هنا جرم المشرع الفرنسى لأول مرة بمقتضى المادة ٥٩ من القانون الصادر فى ٧ أغسطس عام ١٩٧٥ - كل إخلال بأحكام عقد التشييد التى نص على أحكامه المرسوم بقانون الصادر فى ١٠ نوفمبر والمشار إليه سابقا . ثم صدرت قوانين معدلة فى ٣ يناير ١٩٧٦ وفى يوليو ١٩٨١ ، ١١ يوليو ١٩٨٢.

وبالإضافة إلى النصوص الواردة فى قانون الإستهلاك وحماية المستهلكين والتى تكمل أحكامه قواعد المسئولية الجنائية لمشيدى البناء.

ثم صدر فى الرابع من يناير عام ١٩٧٨ القانون المتعلق بمسئولية المشيدين عن أعمال البناء والمراقبة الفنية وضمان التشييد (*).

La loi du janvier reformant la responsabilite des constructe

Jean heller L'assurance en matiere de construction rapp.(*) op.cit.p.٥٥

المبحث الرابع

جنايات الهدم بدون ترخيص

جرم الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ أفعال الهدم بدون ترخيص . وبذلك أصبح الهدم يحكمه أربعة قوانين هى :

١- الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ .

٢- المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن المبانى

٣- أحكام المنشآت الآيلة للسقوط فى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن الإيجارات .

٤- القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ بشأن تنظيم هدم المبانى

ويلاحظ ماسبق أن ذكرناه بصدد التنازع الظاهرى بين النصوص الواردة فى قانون المبانى أو أى قانون آخر وأيضا مع نصوص الامر العسكرى . لاعمال النص الواجب التطبيق فى قضايا المبانى بالنسبة لواقعة هدم البناء بدون ترخيص .

والمقصود بهدم البناء هو إزالته كله أو بعضه على وجه يعتبر الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له [١] . فالهدم قد يكون هدما جزئيا كهدم دور واحد فقط . وفى هذا الصدد أشارت محكمة

---

(١) نقض جنائى - طعن رقم ٨٧٩ - س ٣٩ ق جلسة ١٩٧٠/٤/١٣

النقض الى أن المقصود بالهدم الكلى الإزالة التامة للمبنى والمقصود بالهدم الجزئى إزالة جزء فقط من المبنى على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له (١) ويشمل معنى الهدم بالاضافة الى الهدم الكلى أو الهدم الجزئى هدم بعض أجزاء مثل هدم حوائط شقة واسعة لتحويلها الى شقتين ، وأيضا هدم حجرة أو حجرتين أو أكثر على سطح المنازل .. فإذا قام الشخص بالقيام بالأعمال السابقة فإنه لابد من الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ..

ولقد ثار نقاش سابق حول وجود تضارب بين كل من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فىالمادة الرابعة منه الخاصة بإستلزام الحصول على ترخيص بالهدم من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم قبل إجرائه ، وأيضا القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ فى شأن تنظيم هدم المبانى الذى نص فى مادته الاولى على أن (يحظر داخل حدود المدن هدم المبانى غير الآيلة للسقوط وهى التى لايسرى عليها القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه إلا بعد الحصول على تصريح بالهدم منزل أو دور فى منزل أو حائط - هل هو القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أم القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ أم كليهما وبالتالى فإن العقوبة تختلف عند تطبيق بأيهما مع الأخذ فى الإعتبار الفارق بين العقوبة فى كل من القانونين (٢)

ونود أن نوضح فى البداية الى أن القانون رقم ٦٠٥ لسنة ١٩٥٤ المشاراليه والمعدل بالقانون رقم ٢٨٩ لسنة ١٩٥٦ كان يختص بشأن المنشآت الآيلة للسقوط ، وقد ألغى بالمادة ٤٧ من القانون رقم ٥٢ لسنة

(١) نقض - القضية رقم ١٠٥٥ س ٢٥ ق - أول نوفمبر سنة ١٩٦٥
(٢) المشكلات العملية فى جريمة النناء بدون ترخيص - للمؤلف ص ٣٥

١٩٦٩ وهذا القانون الأخير إلغى بالتالى بمقتضى المادة ٨٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ - أى أن السارى الآن فى شأن المنشآت الآيله للسقوط هو القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ..

وبذلك فاننا أمام ثلاثة قوانين تختص بالهدم . أولها هو القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والذى حظر فى مادته الرابعة إجراء أعمال هدم قبل الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية ..

والثانى هو القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ والذى حظر داخل حدود المدن هدم المبانى غير الآيلة للسقوط الا بعد الحصول على تصريح بالهدم وفقا لأحكامه .

أما القانون الثالث فهو مواد القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ بشأن المنشآت الآيلة للسقوط ..

ونود أن نوضح مرة أخرى أن الفارق بين القانونين رقمى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، ١٧٨ لسنة ١٩٦١ أن الأول يحظر إصدار ترخيص بالهدم أما الثانى فإنه يحظر إصدار تصريح بالهدم والأول يصدر من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، أما الثانى فإنه يصدر من لجنة تصاريح الهدم بالمحافظة والتى تشكل على الوجه الآتى :

(أ) ممثل وزارة الإسكان والمرافق فى مجلس المحافظة .. رئيسا ..
(ب) عضو بمجلس المحافظة ينتخبه المجلس لمدة سنة قابلة للتجديد .

(ج) أحد المهندسين المختصين بالمحافظة يصدر باختياره قرارا من المحافظ . وتزاول هذه اللجان أعمالها طبقا للأوضاع التى يصدر بها قرارا" من وزير الإسكان والمرافق ..

وتختص كل لجنة بالنظر في طلبات التصريح بهدم المباني الواقعة داخل حدود المدن في نطاق المحافظة وتصدر فيها قرارات بالقبول أو التعديل أو الرفض ولاتكون قراراتها نافذة إلا بعد إعتمادها من المحافظ ، وفي حالة إعتراضه عليها يعرض المحافظ الامر على وزير الإسكان والمرافق ويكون قراره في ذلك نهائيا [١] .

وأيضا فان الفارق بين القانونين رقمي ١٧٨ لسنة ١٩٦١ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ أن الأول يختص بهدم المباني غير الآيلة للسقوط والأول داخل حدود المدن ، أما الثاني فانه يسري على جميع المباني والمنشآت الآيلة للسقوط سواء داخل حدود المدن أو خارجها ..

وللاجابة على التساؤل السابق إثارته نرى أنه إذا قام شخص بهدم طابق أو حائط أو غير ذلك فإنه يعاقب طبقا للقانونين رقمي ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، ١٧٨ لسنة ١٩٦١ وتطبق عليه العقوبتان المنصوص عليهما في القانونين ، ويؤكد ذلك ويساند هذا الرأي ما ذهبت اليه محكمة النقض في بعض أحكامها حيث قررت أنه .. (يتبين من إستعراض نصوص المواد ١،٢،٥،٧ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم المباني أن القانون حظر هدم المباني وصدور ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم وحظر على السلطة الأخيرة أن تصدر ترخيصا بالهدم إلا بعد صدور تصريح من اللجنة ، وأوجب توقيع العقوبات المنصوص عليها في قانون تنظيم المباني إذا قام مقتضاها إلى جانب العقوبة المنصوص عليها في قانون تنظيم هدم المباني رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١)[٢]

---

(١) المادة الثانية من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ في شأن تنظيم هدم المباني

(٢) نقض رقم ٦٤ لسنة ٥٣٥ في ١٩٦٥/٦/١ .

من هنا يتبين أنه توجد فى هذا الصدد جريمتان الأولى هى جريمة الهدم بدون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم والمنصوص عليها فى المادة الرابعة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمؤثمة بمقتضى المادة ٢٢ من ذلك القانون أيضا .. أما الجريمة الثانية فهى جريمة الهدم بدون الحصول على تصريح من اللجنة المختصة بالهدم والمنصوص عليها فى المادتين ١، ٢ من القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٦١ والمؤثمة بمقتضى المادة السابعة منه والتى تقضى بأن يعاقب مالك العقار بغرامة تعادل ثلاثة أمثال قيمة المبنى المهدوم ويجوز بالاضافة الى الغرامة توقيع عقوبة الحبس مدة لاتزيد على سنة ، كما يعاقب المقاول الذى يقوم بالهدم بغرامة تعادل نصف قيمة المبنى ..

ولما كانت واقعة الهدم بدون ترخيص هى ذاتها واقعة الهدم بغير موافقة اللجنة فإنه تطبق العقوبة الأشد وذلك تطبيقا لنص المادة ٣٢ من قانون العقوبات [١] .

والخلاصة فإنه لاقيام لجريمة البناء بدون ترخيص إلا بالنسبة للمنشآت التى ينطبق عليها وصف البناء بالمفهوم الذى عناه القانون ، وأيضا فى حالة الحصول على ترخيص سواء بالطريق العادى أو بقوة القانون وفقا لنص المادة السابعة من القانون ١٠٦ لسنة١٩٧٦ المعدل [٢]

---

(١) الطعن رقم ٩٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٣/٣/٢٠ - س ٢٤ ص ٢٩٣

(٢) د / عبد الناصر العطار - المرجع السابق - ص ١٦٦ .

المبحث الخامس

جنايات عدم تنفيذ القرار والحكم

تمهيد :

حظرت المادة الاولى من الأمر العسكرى فى فقرتها الرابعة الإمتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والاحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون أو الصادرة بأخلاء المبنى ولو مؤقتا من كل أو بعض شاغليه .

ومن ثم فانه تجب الملاحظات الاتية :

١- سوى المشرع فى العقاب بين الإمتناع أو التراخى فى التنفيذ أو عدم متابعة التنفيذ لتلك القرارات والأحكام .ومن ثم فان الإمتناع عن التنفيذ يشمل المالك أو المستاجر وأصحاب الشأن إما التراخى فى التنفيذ أو التراخى فى متابعة التنفيذ فإنه يشمل المهندسون بالحى والقائمون على التنفيذ .. وبالتالى سوى المشرع بين الخاضع للقرار أو الحكم والقائم على تنفيذه وذلك لسرعة تنفيذ تلك القرارات و الأحكام .

٢- إشترط المشرع أن تكون القرارات أو الاحكام نهائية حتى يتم توقيع الجزاء ، ومن ثم فإن تقديم المتهمين للمحاكمة قبل صدور القرار أو الحكم نهائيا يجعل الدفع بعدم قبول الدعوى لرفعها قبل الاوان فى محله خليقا بالقبول .

٣- سوى المشرع بين القرارات أو الأحكام التى تصدر في هذا الشأن لأن القرار قد يكون إداريا أما الحكم فهو قضائى. ولعل فى التسوية بين القرارات الإدارية والأحكام القضائية ما يدل على قصد المشرع عند معالجة تلك الجريمة .

٤- أفاد المشرع أن العقاب يشمل القرارات أو أحكام الوقف أو التصحيح أو الإزالة وبالتالى فإن هذه الاحكام الثلاثة تكون على قدم المساواه وبالتالى إستبعد أحكام الإستكمال للمبنى .. وإن كنا نرى أنه قد غالى فى تسوية قرارات الوقف مع قرارات الإزالة لأنه جعل للوقف عقابا آخر هو جريمة إستئناف أعمال البناء المنصوص عليها فى المادة ١٥ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

ولقد نصت المادة ٢٤ من القانون ١٩٧٦/١٠٦ على أنه يعاقب المخالف بغرامة لاتقل عن جنيه ولاتجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ماقضى به الحكم أو القرار النهائى للجهة المختصة من إزالة أو تصحيح أو إستكمال وذلك بعد إنتهاء المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار ..

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات ، ولايجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ماقضى به الحكم أو القرار النهائى من إزالة أو تصحيح أو إستكمال وتبدأ المدة المقررة من تاريخ أنتقال الملكية إليه ، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة ..

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة إستئناف الأعمال الموقوفة وذلك عن كل يوم إعتبارا من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف ..

ولاتسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى إتخذت فى شأنها الإجراءات الجنائية فى تاريخ العمل بهذا القانون ..

وإذا صدر حكم من المحكمة أو صدر قرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يقضى أى منها بالإزالة أو التصحيح أو إستكمال الأعمال المخالفة فإن ذوى الشأن يلتزمون خلال المدة التى تحددها الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أن يقوموا بتنفيذ ماقضى به الحكم أو القرار من إزالة أو تصحيح أو إستكمال الأعمال المختلفة ، فإذا أنقضت المدة التى حددتها الجهة الإدارية للتنفيذ دون أن يباشره ذوى الشأن فإنه وفقا لما جاء فى المواد السابقة فان الجهة الإدارية تقوم بالتنفيذ على نفقة ذوى الشأن ولكن القانون لم يكتف بذلك بل قرر جزاءا" على مخالفة هذا الحكم ذلك الجزاء هو الغرامة التى لاتقل عن جنيه واحد ولاتجاوز عشرة جنيهات وذلك عن كل يوم يمتنع فيه المخالف عن التنفيذ وتلك الغرامة تتعدد بتعدد المخالفات ولايجوز الحكم بإيقاف تنفيذ هذه الغرامة ....

ولما كان التفكير العلمى يقتضى النظر الى الجوانب والدوافع الإقتصادية فيما يقع من مخالفات ، ذلك أن المخالف يتردد كثيرا فى إرتكاب المخالفه إذا ما فطن الى أن القانون قد نظم العقوبات بأساليب حديثة تفوت عليه قصده وتجعله لايجنى من ثمرات المخالفة شيئا يدعوه الى الوقوع فيها ، لأنه أن إرتكبها لن يعود عليه ثمة نفع منها وبالتالى سيلزم نفسه بإزالة أسبابها تجنبا لما يقع عليه من عقوبات اقتصادية .

لذلك فقد أخذ المشروع فى المادة (٢٤) منه بأسلوب حديث فى العقاب ، اذ قضى بوجوب الحكم على المخالف بغرامة مستمرة لاتقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يفوت دون تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة (المحافظ المختص أو من ينيبه الآن) من إزاله أو تصحيح أو إستكمال وذلك بعد إنتهاء المدة المحددة للتنفيذ.......... الخ) [١]

ولقد أجازت المادة تعدد الغرامة بتعدد المخالفات وذلك استثناء من نص المادة ٢/٣٢ من قانون العقوبات التى نصت على أنه : (وإذا وقعت عدة جرائم لغرض واحد وكانت مرتبطة ببعضها بحيث لا تقبل التجزئة وجب إعتبارها كلها جريمة واحدة والحكم بالعقوبة المقررة لأشد تلك الجرائم) وذلك حرصا على ان يكون المخالف سريعا فى إزالة المخالفة.

وإذا توفى صاحب الشأن فان المسئولية عن التنفيذ تنتقل الى الخلف العام أو الخلف الخاص الذى يكون أيا" منهم مسئولا على تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار ، ولاشك أن المدة التى تتقرر للتنفيذ لاتبدأ إلا من تاريخ إنتقال الملكية الى الخلف العام أو الخلف الخاص ..

وقد ذهب رأى فى الفقه إلى أن الحكم على النحو السالف شرحه يجب تعديله لان معنى ماسبق أن يطلب من الوارث تنفيذ حكم صادر على مورثة يوم وفاة مورثه ، وقد لايعلم بهذا الحكم ويفترض ظاهر النص علمه به . ويقع على الوراث عبء إثبات العكس فاذا قتفى هذا العلم فإن

---

(١) أنظر المذكرة الايضاحية للقانون .

الجريمة تفقد أحد أركانها وهو القصد الجنائى [١]، ونحن نتفق مع هذا الرأى ولهذا فإنه تحقيقا للعدالة وحتى لايتحمل الخلف العام أو الخاص أخطاء سلفة رأت لجنة الإسكان والمرافق العامة والتعمير فى تقريرها عن مشروع القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أن مسئوليته عن تنفيذ ماقضى به الحكم أو القرار بشأن مخالفة أحكام القانون تبدأ بتاريخ إنتقال الملكية ومن ثم فقد أضافت اللجنه الى الفقرة الثالثة من المادة ٢٤ عبارة وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ حتى يكون النص واضحا [٢].

ولقد قضى بأنه متى كان يبين من الاطلاع على المفردات التى أمرت المحكمة بضمها تحقيقا لوجه الطعن أن مهندس التنظيم قرر بمحضر جمع الاستدلالات إنه قد تم إعلان السكان بقرار الإزالة عن طريق الإيداع بقسم ثانى المنصورة ولما رفض السكان إستلام صورة من القرار تم لصق صورة على العقار وذلك بمعرفة مندوب الشياخة المختص وقدم للمحقق ورقة مبين بها الإجراء سالف الذكر ورفض السكان استلام صورة قرار الإزالة ثم لصق صورة منه على العقار وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الاشارة الى قول مهندس التنظيم وما قدمه من أوراق تشير الى رفض السكان إستلام صورة القرار ثم لصق صورته على العقار ودان الطاعن دون أن يقول كلمته فى هذا الشأن ومدى مسئولية الطاعن عن الحادث علىلذلك فان الحكم يكون مشوبا" بالقصور فى التسبيب[٣].

---

(١) د / عبد الناصر العصار – تشريعات تنظيم المبانى – الطبعة الثالثة ص ٩٤ .

(٢) المذكرة الايضاحية لمشروع القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(٣) الطعن ٢٠٥٠ لسنة ٤٨ ق . جلسة ١٩٧٩/٤/٢٤ س ٣٠ رقم ١٢٨ ص ٦٠٧

عدم جواز وقف تنفيذ الغرامة :

جاء نص المادة ٢/٢٤ من قانون المبانى صريحا" بشأن عدم جواز وقف تنفيذ عقوبة الغرامة المقضى بها بالمخالفة لهذه المادة وذلك كى يكون للغرامة أثرا" مباشرا" فى تحقيق الاهداف التى تغياها المشرع[١] .

ولقد كان لهذا النص قيمة وأهمية قانونية فى ظل قانون العقوبات قبل التعديل بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٨١ حيث أن المقرر سابقا" أن الجنح هى الجرائم المعاقب عليها بعقوبات الحبس الذى يزيد أقصى مدته على أسبوع أو الغرامة التى يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه ثم قرر التعديل أن الجنح هى الجرائم المعاقب عليها بالحبس أو الغرامة التى يزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه فى حين أن المخالفات هى الجرائم المعاقب عليها بالغرامة التى لايزيد أقصى مقدارها على مائة جنيه .

ومن ثم فإن هذه الجريمة أصبحت تشكل مخالفة وبالتالى فإنها لاتخضع كقاعدة عامة لنظام وقف التنفيذ المقرر فى المادة ٥٥ من قانون العقوبات الذى يقصر وقف التنفيذ على الجنح والجنايات فقط دون المخالفات .

وعلى ذلك فإن نص المادة ٢٤ سالف الذكر الذى يحظر وقف تنفيذ الغرامة أصبح عديم الجدوى ومن قبيل التزيد [٢] .

---

(١) أنظر المذكرة الايضاحية للقانون

(٢) أنظر المستشار / محمد عزمى البكرى - المرجع السابق بند ١٧٢ ص ٣٥٨

وتجدر الاشارة الى أن عدم تنفيذ القرار أو الحكم المشار اليه بالمادة ٢٤ من قانون البناء يختلف عن عدم تنفيذ القرار أو الحكم المشار اليه فى قانون الإسكان وهى الاحكام المتعلقة بتنفيذ قرار التنكيس أو الترميم حيث تحكمه احكام مختلفة تماما سواء فى الركن المادى أو العقوبة .

ومما لايغيب عن البال أن العقوبة فى قوانين الايجارات قد الغيت منها العقوبات المقيدة للحرية عدا جريمة خلو الرجل المقررة فى القانون ومن ثم لاتحكم بالعقوبة المقيدة للحرية عند مخالفة أحكام قوانين الايجارات على العكس من قوانين البناء ، وهذا ما قررته المادة ١/٢٤ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن إيجار الأماكن عملا" بالمادة ٧٩ من ذلك القانون هى الغرامة من عشرة جنيهات الى خمسمائة جنيه فقط.

ويلاحظ أن نصوص القانون المدنى بشأن الترميم قد قررت المادة ٥٦٧ مدنى على أنه توجد أنواع ثلاثة هى :

(١) الترميمات الضرورية لحفظ العين .

(٢) الترميمات التأجيرية .

(٣) الترميمات الضرورية للإنتفاع بالعين .

فلقد نصت المادة ١/٦٠ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه : مع عدم الاخلال بالاحكام الخاصة بتوجيه وتنظيم أعمال البناء يجب على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ

قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة الصادر فى شأن المنشآت الآيلة للسقوط والترميم والصيانة وفقا" لأحكام هذا القانون وذلك فى المدة المحددة لتنفيذه ويتضح بجلاء من مطالعة النص السابق أن المشرع قد إستلزم لتوافر جريمة عدم تنفيذ قرار التنظيم (قرار التنكيس أو الترميم) توافر الشرطين الآتيين :

١- أن يكون القرار نهائيا" :

ويكون ذلك سواء بالطعن عليه امام المحكمة الابتدائية التابع لها العقار والكائنة فى موقع العقار والمنصوص عليها فى المادة ١٨ من القانون خلال ١٥ يوم من إعلانه بالقرار أو بتفويت مواعيد الطعن حيث يصبح القرار نهائيا" .

٢- أن يحدد القرار المدة اللازمة لتنفيذه :

وتحديد المدة اللازمة للتنفيذ شرط أساسى حتى يكون القرار سليما" أما إذا لم يحدد القرار أى مدة للتنفيذ فان القرار بالتالى يكون قد جاء مجملا" وغامضا" وفاقدا" لاهم شرط خلال أى مدة يراها . ومع ذلك فإذا قام المالك بتنفيذ محتوى القرار فورا" ودون المنازعة من أساسه مما يدل على أن هدفه الاساسى هو الحفاظ على سلامة مبناه الفعلية . فإنه يعفى من العقاب لتمام تنفيذ القرار خلال المهلة المحددة كما يستحق إيقاف التنفيذ إذا تم التنفيذ بعد المهلة المحددة فى القرار .

وللجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم فى حالة إمتناع ذوى الشأن عن تنفيذ قرار اللجنة النهائى أو حكم المحكمة بحسب الاحوال فى المدة المحددة لذلك أن تقوم بتنفيذه على نفقة صاحب الشأن وتحصيل قيمة التكاليف وجميع النفقات بطريق الحجز الإدارى ويجوز للمستأجر إذا تأخر كل من ذوى الشأن والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائى أو قضى به حكم المحكمة بحسب الأحوال أن يحصل على أذن من القضاء المستعجل فى أن يجرى الأعمال المقررة دون حاجة إلى حصول على موافقة المالك وأن يستوفى ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه .

ويتضح من ذلك أن المشرع قد منح الجهة الإدارية والمستأجر أن يقوم أيا منهما بالتنفيذ دون موافقة المالك .

كما تجدر الاشارة فى النهاية الى أختلاف أحكام عدم تنفيذ القرار أو الحكم المنصوص عليه فى المادة ٢٤ من قانون المبانى عن جريمة عدم تنفيذ قرار التنكيس أو الترميم المنصوص عليه فى قانون الايجارات من النواحى الاتية :

١- إن الطعن فى قرار الهدم أو الإزالة طبقا لقانون المبانى يكون أمام مجلس الدولة أما الطعن فى قرار التنكيس أو الترميم فإنه يكون أمام المحكمة الكلية

٢- إن العقوبة فى حالة مخالفة قانون المبانى هى الغرامة من ١ : ١٠ جنيه أما العقوبة عند مخالفة تنفيذ قرار التكنيس فهى من ١٠ : ٥٠٠ جنيه .

٣- إن الطعن أمام مجلس الدولة فى قرار الإزالة أو الهدم لايوقف التنفيذ فى حين أن الطعن أمام المحكمة الإبتدائية فى قرار الترميم أو التنكيس يوقف التنفيذ [١] .

---

(١) أنظر تفصيلا :
سلطات المحافظ فى إصدار قرارات الإزالة أوالتصحيح ومشكلة تنفيذ تلك القرارات والأحكام فى تلك القرارات والأحكام أمام مجلس الدولة .
المشكلات العملية - للمؤلف -المرجع السابق - ص ٣٣٧ وما بعدها .

المبحث السادس

جنايات الكوارث والحوادث والأخطار

تمهيد :

حظر الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ بعض الأفعال التى ينجم عنها جرائم تحدث إثر وقوع الحوادث الطبيعية التى تسبب كوارث أو أخطار وذلك درءا" لما قد يستغله بعض الأفراد من إنتهاز تلك الفترات الإستثنائية ومحاولة الحصول على المال دون وجه حق . وهذا هو الذى دعى المشرع الى تشديد العقاب على تلك الجرائم .

وتنقسم تلك الجرائم الى ما يلى :

١- جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على مسكن .

٢- جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على مأوى .

٣- جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق غلى تعويض نقدى .

٤ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على تعويض عينى .

٥ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على الإعانات التى تقدمها الدولة .

٦ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على المساعدات التى تقدمها الدولة .

٧ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على الإعانات التى تقدمها أحدى الجهات العامة .

٨ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على الإعانات التى تقدمها أحدى الجهات الخاصة المحلية

٩ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على الإعانات التى تقدمها أحدى الجهات الدولية .

١٠ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على المساعدات التى تقدمها أحدى الجهات العامة .

١١ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على المساعدات التى تقدمها أحدى الجهات المحلية .

١٢ - جرائم الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير دون وجه حق على المساعدات التى تقدمها أحدى الجهات الدولية .

وغنى عن البيان أن المشرع قد سوى فى العقوبة بين مجرد الحصول الفعلى على المال ومحاولة الحصول عليه أى أنه قد جرم الشروع فى تلك الجريمة .

General Organization Of the Alexandria Library (GOAL)
Bibliotheca Alexandrina

كما أنه جرم محـاولات تسـهيل حصـول الغير علـى ذلـك المـال وهـذا لايكون إلا من موظف عام فى غالبية الأحوال .

والملاحـظ أن المـأوى أو المسـكن أو التعويـض النقـدى أو العينـى أو الإعانات أو المساعدات قد يقوم بتقديمها للمضروريـن الدولـة أو الجهـات العامة أو الخاصة المحلية أو الدولية لهم .

وبالتالى تشمل هذه الطائفة محاولات الحصول على المـال العـام بـأى صورة من الصور ومن ثم يعتبر فى حكم الإسـتيلاء أو الإختـلاس ولكـن المشرع رأى النص عليها فى الامر العسكرى لخطورتها .

أما الطائفة الثانية من الجرائم فإنها مـن محـاولات النصـب للاسـتيلاء على الاموال فى حالات الكوارث والحوادث والأخطار .

ويرجع بصدد الحوادث والكوارث والأخطار الى القواعد العامة حيث يعتبر الزلزال أو الفيضان أو السيول أو أنفجار البراكين أو إنتشـار نـوع من الوباء فى البـلاد كل هـذا يعتـبر مـن قبيـل الحـوادث أو الكـوارث أو الأخطار .

كما تشمل الطائفة الثانيه من الجرائم مايلى :

١- جمع التبرعات بدون ترخيص من وزير الشئون الاجتماعية

٢- تلقى التبرعات بدون ترخيص من وزير الشئون الاجتماعية

٣- الدعوى الى التبرعات بدون ترخيص من وزير الشئون الاجتماعية

٤- الاعـلان عـن التبرعـات بـدون ترخيـص مـن وزيـر الشـئون

الاجتماعية

٥- إقامة الحفلات بدون ترخيص من وزير الشئون الاجتماعية

٦- إقامة الاسواق الخيرية بدون ترخيص من وزير الشئون الاجتماعية

٧- إقامة المباريات الرياضية بدون ترخيص من وزير الشئون الاجتماعية

٨- محاولات الحصول على المال بأى صورة من الصور بدون ترخيص من الوزير .

ويلاحظ أنه قد تم حظر تلك الافعال سواء كان لمواجهة اثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار أو سواء كان لاى غرض من الاغراض .

ولكن لابد من إمكان تلك الأعمال صدور ترخيص من وزير الشئون الاجتماعية تحدد شروط وأوضاع وضوابط كل حالة من الحالات السابقة.

وعالجت الفقرة السادسة من المادة الاولى من الامر العسكرى حالات تلقى الاموال فى فترة سابقة على الامر العسكرى وقررت على كل من تلقى أموالا على خلاف ما سبق أن يخطر وزير الشئون الاجتماعية خلال ١٥ يوما من تاريخ العمل بالامر العسكرى ببيان عن الأموال التى تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف .

المبحث السابع

جنايات التخريب والإتلاف العمد

عالجت المواد ٣٥٤ الى ٣٦٨ من قانون العقوبات وهى المواد المنصوص عليها فى الباب الثالث من قانون العقوبات تحت التخريب والتعييب والإتلاف . الحالات التى يوجد بها تخريب والأخرى التى يوجد بها إتلاف ..

كما أن الامر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ قد نص فى الفقرة الأولى من مادته الاولى على حظر إرتكاب التخريب أو الإتلاف عمدا ولم يقصر هذا ألإتلاف على المبانى فقط وبالتالى فان مفهوم التخريب أو الإتلاف يؤخذ بمعناه العام فى قانون العقوبات .

وعند التعارض بين نصوص قانون العقوبات مع الامر العسكرى فإن هذا الأخير يطبق أثناء فترة سريانه للاسباب الاتية :

١- الامر العسكرى لاحق على قانون العقوبات وبالتالى تطبق قاعده أن اللاحق ينسخ السابق.

٢- الامر العسكرى يعتبر قانون خاص بالنسبة لقانون العقوبات وبالتالى تطبق قاعدة أن الخاص يقيد العام .

٣- الامر العسكرى عقوبته أشد من قانون العقوبات ومن ثم تطبق قاعدة تطبيق القانون ذو العقوبة الأشد .

وغنى عن البيان أن أفعال التخريب والإتلاف المنصوص عليها فى قانون العقوبات تسرى على الامر العسكرى بمفهوم الأعمال المخالفة فى كل من القانونين .

الباب الثانى

جنايات قوانين المبانى

الباب الثانى

جنايات قوانين المبانى

تمهيد وتقسيم :

لم يتقتصر المشرع بجعل الجنايات فى قانون المبانى فقط أو فى الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ ولكنه جرم البناء على الارض الزراعية فى بعض الحالات وجعله من إختصاص محكمة الجنايات .

لذلك نعرض كل من هذين الموضوعين على التوالى:

١- الجنايات فى قانون المبانى رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل .

٢- الجنايات فى البناء على الارض الزراعية .

الفصل الأول

الجنايات فى قانون المبانى
رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل

تمهيد :

خلت نصوص القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء من نصوص تجعل الإختصاص بالجرائم لمحكمة الجنايات سوى نص المادة ٢٢ مكرر منه فهذه المادة هى التى إختصت وحدها دون غيرها بالإشارة الى أن قانون المبانى يحوى بعض الجنايات .

ويلاحظ أن المشرع قد قرر العقاب على الأشخاص إذا إرتكبت الجريمة عن طريق العمد أو الإهمال الجسيم .

ولكن إذا إرتكب الجريمة شخص من المسئولين والموظفين العموميين المشار اليهم بالمادة ١٤ من القانون فان الجريمة تقوم إذا وقع الفعل نتيجة خطأ جسيم أدى للإخلال بواجبات الوظيفة لأنه من غير المتصور أن يرتكب الموظف العام هذه الجرائم عن طريق العمد ولكن المشرع سوى بين العمد أو الخطأ الجسيم لأن الاخير لاشك يرقى الى العمد إن لم يكن يفوقه .

ونعالج هذا الباب فى المباحث الاربعة الاتية :

المبحث الاول : الجرائم التى ترتكب بطريق العمد والإهمال

المبحث الثانى : جرائم الغش فى إستخدام مواد البناء

المبحث الثالث : جرائم إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات

المبحث الرابع : مشكلة الإختصاص فى جريمة إستئناف أعمال المبانى

المبحث الأول
جنايات العمد والإهمال الجسيم
فى قانون المبانى

نصت المادة ٢٢ مكرر من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المعدل على أنه " تكون العقوبة السجن مدة لاتقل عن خمس سنوات ولاتزيد على عشر سنوات وغرامة لاتقل عن ٥٠ ألف جنيه ولاتزيد علـى قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى إستخدام مواد البناء أو إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند اليه التنفيذ ويشطب من سجلات نقابة المهندسين أسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا" لظروف كل حالة على حدة وفى حالة العودة يكون الشطب بصفة دائمة .

ويعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل إهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته من الأشخاص المذكورين بالمادة ١٤ من هذا القانون متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الاولى .

والملاحظ فى هذا الصدد أن المشرع قد قام بتشديد العقوبة فى الجرائم التى ترتكب سواء كانت بطريقة العمد أو الإهمال الجسيم وبالتالى تختلف خطة المشرع تبعا" لما إذا كانت الجريمة عمدية أو غير عمدية أو

إرتكبت بطريق الإهمال الجسيم فإذا إرتكبت إحدى الجرائم بطريق العمد أو الإهمال الجسيم فتكون العقوبة هى الواردة بالمادة ٢٢ مكرر أما إذا كانت الجريمة لم يتوافر فيها العمد أو الإهمال الجسيم فإنه يطبق على المتهم نص المادة ٢٢ من قانون المبانى وهى الحبس أو الغرامة التى تعادل قيمة الأعمال المخالفة .

ولا شك أن المشرع يقصد بذلك الضرب على أيدى المغامرين والمقامرين الذين يقومون بالبناء عن طريق عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى إستخدام مواد البناء أو إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات وذلك بهدف منع التلاعب فى المبانى .

ولقد أشار نص المادة ٢٢ مكرر من قانون المبانى إلى أن الجرائم التى لها عقوبة الجناية تشمل خمسة جرائم هم :

١ - العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم .

٢ - العمد أوالإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التنفيذ.

٣ - العمد أوالإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى الإشراف على التنفيذ .

٤ - الغش فى إستخدام مواد البناء .

٥ - إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات .

وقد يقترب معنى الغش فى إستخدام مـواد البناء من معنى إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات من حيث أن مجرد إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات قد يحمل فى نفس الوقت معنى الغش . ومع ذلك فـإن الغش فـى إستخدام مـواد البنـاء لا يتصـور أن يصـدر إلا مــن شــخص تخصص فى أعمال المبانى الذى قد يكون المقاول أو المهندس الذى يعلـم جيدا" أنواع مواد البناء ويحاول أن يقوم بالغش بها لكى يحصل على ربح أكبر نتيجة الفارق فى السعر وبالتـالى قـد تنتفـى مسئولية المـالك بصـدد جريمة الغش إذا أثبت أنه أسند العملية إلى مقاول أو إلى مهندس مختـص وأنه لا يعلم شيئا" من مسألة الغش فى مواد البناء .

ولذلك قضى بأن الأصل أن من يشترك فـى أعمـال الهدم والبنـاء لا يسأل إلا عـن نتـائج خطئـه الشـخصى فصـاحب البنـاء لا يعتبر مسئولا" جنائيا" أو مدنيا" عما يصيب الناس من الأضـرار عـن هـدم البنـاء بسـبب عـدم إتخـاذ الإحتياطــات المعقولــة ، إلا إذا كــان العمــل جاريــا" تحـت ملاحظته وإشرافه الخاص فإذا عهد به كله أو بعضه إلى مقـاول مختـص يقوم بمثل هذا العمل عادة تحت مسئوليته فهو الذى يسأل عن نتائج خطئه . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد أثبت بالأدلة السـائغة التـى أوردها أن أعمال الترميمات فى العقار محل الحادث كانت تحت إشـراف وملاحظةالمهندس المحكوم عليــه وإنتهـى إلـى مسـاءلته وحـده دون بـاقى المطعون ضدهم (ملاك العقار) وقضى برفض الدعوى المدنية قبلهم تبعا" لإنتفاء مسئوليتهم فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون [١]

(١) (الطعن رقم ١٢٦٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٤/٢/٣ س ٢٥ ص٨٠)

أما جريمة إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات فإن المالك لا يستطيع التحلل منها لأن المشرع قد جرم الإستعمال لتلك المواد وإن كان المقاول والمهندس يسألا جنبا" إلى جنب مع المالك لأنهما أيضا" مسئولين عن الإستعمال .

ولكن ما هو الوضع إذا كان للمتهم وكيل يباشر أعماله بالكامل بموجب توكيل عام رسمى وقام الوكيل بالمباشرة والإشراف على عملية البناء ولم يكن الأصيل قد قام بأى عمل من أعمال البناء على الإطلاق ، ولاشك أن الأصيل يعد مسئول مسئولية كاملة عن تلك الأعمال المخالفة وإلا إستطاع أن يهرب من العقاب .. وأيضا" إستطاع الوكيل الهروب من العقاب بالتالى ولا نكون أمام فاعل فى الدعوى .. وذلك ليس إلا تطبيقا" للقواعد العامة كما أنه بالقياس على ما قضت به المادة ٢٤ من أن الشخص الإعتبارى يكون المسئول عن ممثله أو المعهود إليه بالإدارة للشخص الطبيعى تماما" مثل الشخص الإعتبارى .

وتزداد المشكلة غموضا" إذا ما إستطاع الأصيل أن يثبت أنه كان خارج البلاد فى الوقت الذى تمت فيه المبانى ونحن نرى فى هذا الفرض أنه يعفى من المسئولية بشرط أن يثبت أن الأعمال قد تمت دون علمه ودون إشراف منه أو دون مراقبة منه وفى هذا الفرض يقدم للإتهام الشخصى الذى قام بالبناء فعلا" .

وقد يختلط هذا الدفع أو يرتبط بدفع أخر وهو الدفع بإرتكاب شخص أخر غير المتهم للجريمة ومن ثم يكون الدفع منطوقه كالآتى (الدفع بإنقطاع صلة المتهم بالواقعة) .

والجرائم المذكورة تشمل الجرائم التى يرتكبها الأشخاص الأتية :

١ - الجرائم التى تقع من المهندسين المصممين بالمخالفة للإلتزامات المفروضة عليهم بمقتضى الفقرة الأخيرة من المادة الخامسة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التى تجعل المهندس المصمم مسئولا" مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بالتصميم ، وتوجب عليه الإلتزام فى أعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد ، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيض الأعمال الإنشائية وأعمال البناء وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

٢ - الجرائم التى ترتكب من الملاك والمقاولين والمهندسين المنفذين بالمخالفة للإلتزامات المفروضة عليهم بمقتضى نص المادة ١١ التى توجب أن يتم تنفيذ البناء أو وفقا" للأصول الفنية .

٣ - الجرائم التى ترتكب من المهندسين المعماريين أو المدنيين بالمخالفة للمادة ١٤ التى تجعل المهندس المعمارى أو المدنى مسئولا" مسئولية كاملة عن الإشراف عن تنفيذ الأعمال ، وتوجب عليه رفض إستخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات المصرية المقررة [١] .

(١) المستشار / عزمى البكرى - المرجع السابق - بند ١٦١ ص ٣٣٧

(م) جـزاء مخالفة النص والتعارض مع النص الجديد :

يلاحظ أن المادة ٢٢ مكـرر (٢) والمستبدلة بالقـانون رقـم ٣٠ لسـنة ١٩٨٣ والقانون ٢٥ لسنة ١٩٩٢ قد نصت على أنه :

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السـابقة مـع العـزل مـن الوظيفة كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكررا" و ١٤ مـن هذا القانون وذلك إذا أهمـل أى منهـم إهمـالا" جسـيما" أو أخـل بواجبـات وظيفته متى ترتب على ذلك وقـوع جريمـة ممـا نـص عليـه فـى الفقـرة الأولى .

والجرائم المشار إليها بالفقرة الأولى هى الجرائم التـى ترتكـب بطريـق العمد أو الإهمـال الجسيم بعـدم مراعـاة الأصـول الفنيـة فـى التصميـم أو التنفيذ أو الإشـراف علـى التنفيـذ أو الغـش فـى إسـتخدام مـواد بنـاء أو إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات .

والعقوبة تكون السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشـر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيـد علـى قيمـة الأعمـال المخالفة .

ولا شك أن تقرير المسـئولية الجنائيـة علـى هـذا النحـو الغـرض منـه إحكام الرقابة على ضبط المخالفات البنائية .

وذلك يـدل علـى مـدى خطـورة هـذه الطائفـة مـن الجرائـم وخطـورة مرتكبيها بالإضافة إلى الحكم بحظر التعامل نهائيـا" مـع المقـاول المسند إليه التنفيذ . أما المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ فيحكـم بشـطبه من سجلات نقابة المهندسين فى المدة التى تعينها المحكمة .

أما فى **حالة العود** فيكون الشطب نهائيا" وبصفة دائمة ، وقد تم تشديد العقاب فى صورته السابقة لأن الأمر قد بات ضروريا" للضرب على أيدى المتآمرين من راغبى الكسب السريع ممن إستمرأوا مخالفة القانون والعبث بأحكامه والقضاء على غاياته .

لذلك حرصت المادة على تشديد العقوبات لتحقيق المزيد من الردع .
ولقد ذهب رأى إلى أنه يسوغ للقاضى الجنائى توقيع العقوبة المنصوص عليها فى المادة ٢٢ مكرر مع إيقاف التنفيذ .

ولكننا نرى خلاف ذلك ونعتقد أن الحكم بتلك العقوبة لا يجوز أن يشملها ايقاف التنفيذ وذلك تطبيقا" للقواعد العامة التى تشترط أن يكون الحكم صادرا" بالغرامة والحبس مدة لا تزيد على سنة ، ولقد نصت المادة ٥٥ من قانون العقوبات على أنه " يجوز للمحكمة عند الحكم فى جناية أو جنحة بالغرامة أو الحبس مدة لاتزيد على سنة أن تأمر فى نفس الحكم بإيقاف تنفيذ العقوبة إذا رات من أخلاق المحكوم عليه أو ماضيه أو سنه أو الظروف التى إرتكبت فيها الجريمة ما يبعث على الأعتقاد بأنه لن يعود إلى مخالفة القانون ويجب أن تبين فى الحكم أسباب إيقاف التنفيذ ويجوز أن يجعل الإيقاف شاملا" لأية عقوبة تبعيه ولجميع الآثار الجنائية المترتبة على الحكم " .

ولما كان ذلك وكانت العقوبة المنصوص عليها فى المادة ٢٢ مكرر هى السجن مدة لا تقل عن ٥ سنوات ولا تزيد على ١٠ سنوات والغرامة التى لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة وكانت عقوبتا الغرامة والحبس وجوبيتين ، فإنه لا يجوز الحكم بإيقاف التنفيذ ، وذلك لأن أهم شروط الحكم بإيقاف التنفيذ ألا تزيد عقوبة الحبس

على سنة كما جاء بنص المادة ٥٥ عقوبات .. وتأييدا" لرأينا ، فلقد قضت محكمة النقض بأنـه إذا كـان الحكم قد قضـى بحبس المتهم لمدة ثلاث سنوات بوقوف تنفيذ هذه العقوبه فإنه يكون قد أخطأ لمخالفته لنص المـادة ٥٥ من قانون العقوبات (١).

(ب) المحكمة المختصة بنظر الدعوى :

وفقا" للقواعد العامة المقررة في قانون الإجراءات الجنائية وقانون العقوبات فإن المحكمة المختصة بنظر تلك الجرائم المنصوص عليها فى المادة ٢٢ مكرر هى محكمة الجنايات .

ولقد نصت المادة الأولى من مشروع القانون المقدم من الحكومة بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بإنشاء محاكم أمن الدولة على أن تضاف مادة جديدة برقم ٣ مكرر إلى القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ بإنشاء محاكم أمن دولة نصها كالآتى :

" تختص محكمة أمن الدولة العليا - دون غيرها - بنظر الجنايات المنصوص عليها فى البابين الثانى عشر والثالث عشر من الكتاب الثانى من قانون العقوبات وفى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وتفصل المحكمة فى الدعوى على وجه السرعة " ومن ثم فإنه وبناءا" على ما تقدم فإن المحكمة المختصة هى محكمة أمن الدولة العليا .

(١) نقض ١٩٥٦/٢/٦ - طعن ١١٨٧ سنة ٢٥ ق ١١ السنة ٢ ص ١٢٤

وقد قصد من تخويل الإختصاص بنظر هذه الجنايات إلى محكمة أمن الدولة العليا التوصل إلى سرعة حسمها وردع مرتكبيها لما توفره إجراءات المحاكمة أمامها من عدالة ناجزة [١] .

والمشرع بنصه على إختصاص محكمة أمن الدولة العليا (دون غيرها) بنظر الجنايات سالفة الذكر ، يكون قد سلب هذا الإختصاص كلية من محكمة الجنايات ذات التشكيل المنصوص عليه بالقرار بقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧٢ (المعدل) بشأن السلطة القضائية (٢) ، بحيث يكون الحكم الصادر منها فى إحدى هذه الجنايات صادر من محكمة غير مختصة .

كما نصت المادة ٤/٢١٤ من قانون الإجراءات الجنائية التى تجرى على أن :

(وفى أحوال الإرتباط التى يجب فيها رفع الدعوى عن جميع الجرائم أمام محكمة واحدة ، إذا كانت بعض الجرائم من إختصاص المحاكم العادية وبعضها من إختصاص محاكم خاصة ، يكون رفع الدعوى بجميع الجرائم أمام المحاكم العادية ما لم ينص القانون على غير ذلك) ، ذلك أن المقصود بالمحاكم الخاصة جهات القضاء ذات الولاية الخاصة وكذلك أيضاً المحاكم الإستثنائية كمحاكم أمن الدولة [٣] .

---

(١) نقض جنائى طعن ٨٠١٢ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨٦/١٠/١٥ .
وإنظر المذكرة الإيضاحية للقانون رقم ١٠٣ لسنة ١٩٨٣ .
(٢) المستشار / عزمى البكرى – المرجع السابق – بند ١٧٦ ص ٣٦١ .
(٣) أنظر محكمة أمن الدولة – بحث للدكتور / أحمد فتحى سرور منشور بمجلة القضاة العدد الأول يناير – أبريل ١٩٨١ ص ٧٤ .

والأرتباط المقصود هو الأرتباط الذى لا يقبل التجزئة والمنصوص عليه بالمادة ٣٢ من قانون العقوبات دون الإرتباط البسيط [١] .

وينعقد الإختصاص للمحكمة العادية ذات الولاية العامة (محكمة الجنايات ذات التشكيل المنصوص عليه بقانون السلطة القضائية) ولو كانت مختصة بالجريمة الأخف [٢] .

ويلاحظ على نص المادة ٢٢ ما يلى :

١ - أن المشرع لم ينص على تخيير القاضى بين الحكم بعقوبتى الحبس والغرامة أو بأحدى هاتين العقوبتين ، ومن ثم فيجب الجمع بينهما معاً.

٢ - أن المادة ٢٢/١ مكرر المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ إلى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ لم تنص على عقاب الشروع فى جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقاً للقواعد العامة فى قانون العقوبات (المادة ٤٧) ، وعلى ذلك فإن الجريمة لا تقع إلا تامة .

٣ - أن العقوبة التكميلية الوجوبية المقررة للجريمة هى شطب اسم المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ من سجلات نقابة المهندسين بحسب الأحوال للمدة التى تحددها المحكمة وفقاً لظروف كل حالة على حدة ، وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة . وبالنسبة للمقاول المسند إليه عملية البناء فيحظر التعامل نهائياً معه .

---

(١) المستشار / عزمى البكرى - المرجع السابق - ص ٣٦٣

(٢) أحمد فتحى سرور / البحث المشار إليه ص ٧٥

٤ - أنـه قبل سنة ١٩٨٣ كـان الإختصـاص النوعـى بنظـر الجنايـات المنصوص عليها فـى قـانون المبـانى الحـالى ١٠٦ / ١٩٧٦ ينعقد لمحكمة الجنايات العادية طبقا" للقواعد العامة فـى قـانون الإجـراءات النهائية (المـادة ٢١٦ أ.ج) وكـان الإختصـاص المحلـى بنظـر تلـك الجنايات ينعقد للمكان الذى وقعت فيـه الجريمـة ، أو المكـان الـذى يقيم فيه المتهم ، أو المكان الذى يقبض عليه فيه طبقا" للقواعد العامة فى قانون الإجراءات الجنائية (المادة ٢١٧ أ.ج) .

ولكـن بعـد صـدور القـانون ١٩٨٣/١٠٣ بتعديـل بعـض أحكـام القـانون ١٩٨٠/١٠٥ بإنشاء محاكم أمن الدولة أصبح الإختصاص النوعى بنظـر الجنايات المنصوص عليها فى قانون المبـانى الحـالى ١٩٧٦/١٠٦ ينعقد لمحكمة أمن الدولة العليا دون غيرها ، وتفصل هذه المحكمة فى الجريمة على وجه السرعة . وينص القـانون المذكـور علـى ذلـك بقولـه " تختـص محكمة أمن الدولـة العليـا - دون غيرهـا - بنظـر الجنايـات المنصـوص عليها فى البابين الثانى عشر والثالث عشـر مـن البـاب الثـانى مـن قـانون العقوبات ، وفى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فـى شـأن توجيـه وتنظيـم أعمال البناء المعدل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، وتفصل المحكمة فى الدعوى على وجه السرعة "(*).

وتطبيقـا" لذلـك ، ينعقـد الإختصـاص النوعـى بنظـر جنايـة عـدم مراعـاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أوالإشراف لمحكمة أمن الدولة العليا (المادة ٣ مكرر المضافة بالقانون ١٩٨٣/١٠٣للقانون ١٩٨٠/١٠٥) .

* راجع الجريدة الرسمية العدد ٣١ تابع أ فى ١٩٨٣/١٨/٤
* راجع النشرة التشريعية العدد الثامن أغسطس ١٩٨٣
* راجع المحاماه تشريعات عام١٩٨٣(ملحق السنة الرابعة والستين ص ٢٤٤)

كما ينعقد الإختصاص المحلى بنظر تلك الجناية لمحكمة أمن الدولة العليا الكائنة فى المدينة التى بها محكمة أبتدائية وتشمل دائرة إختصاصها ما تشمله دائرة المحكمة الإبتدائية (المادة ٤ من القانون ١٠٥/١٩٨٠) .

٥ - أنه قبل سنة ١٩٨٣ بتتبع الإختصاص النوعى لنظر جنايات قانون المبانى الحالى ١٠٦/١٩٧٦ المعدل بالقانون ٣٠ / ١٩٨٣ لمحكمة أمن الدولة العليا ، كان يجوز - للمضرور- الإدعاء المدنى فى جناية عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أوالإشراف أمام محكمة الجنايات العادية وذلك طبقا" للقواعد العامة فى قانون الإجراءات الجنائية (المادة ٢٥١ أ.ج) أما بعد سنة ١٩٨٣ وتتبع الإختصاص النوعى بنظر جنايات المبانى لمحكمة أمن الدولة العليا فلا يجوز للمضرور الإدعاء المدنى فى جناية عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف (المادة ٥ من القانون ١٠٥ / ١٩٨٠) [١].

(ع) طبيعة الركن المادى للجريمة :

أن العمد أو الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ هو جوهر الركن المادى فى هذه الجريمة .

وتجدر الإشارة إلى أن اللائحة التنفيذية لقانون المبانى قد أوضحت الأصول الفنية فى المبانى بصفة عامة وبالتالى فإن مخالفة تلك الأصول وعدم أتباعها عن طريق العمد أو الإهمال الجسيم يشكل جريمة .

---

(١) راجع د / محمد المنجى - المرجع السابق - بند ٩٧ ص ٤٤٧

ولكن المشرع قصر التجريم على عدم مراعاة الأصول الفنية فى أحوال ثلاثة هى : -

١ - عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم .
٢ - عدم مراعاة الأصول الفنية فى التنفيذ .
٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية فى الإشراف على التنفيذ .

ويتم الرجوع إلى اللائحة التنفيذية بصدد تلك الحالات بالإضافة إلى ماسبق تفصيلاً عند عرض جريمة البناء المخالف للمواصفات فى الأمر العسكرى رقم ٤ لسنة ١٩٩٢ .

ولقد أشترط المشرع لقيام الجريمة توافر أحد وصفين أحداهما العمد والأخر الإهمال الجسيم

وقد جرى قانون المبانى الحالى ١٠٦ / ١٩٧٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣/٣٠ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة ، وذلك أكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة .

ويمكن تعريف جريمة الإهمال الجسيم أو الإخلال بواجبات الوظيفة بأنها الجريمة التى تقع من المديرين أو المهندسين أو المساعدين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية ، ويهملون فيها إهمالاً جسيماً أو لا يلتزمون فيها بواجبات وظائفهم (المادتان ١٤ و ٢٢ /١ و ٢ مكرر والأخيرة مضافه بالقانون ١٩٨٣/٣٠ إلى قانون المبانى الحالى ١٠٦ / ١٩٧٦)[1]

(١) د / محمد المنجى - المرجع السابق - بند ١٠٢ ص ٤٥٣

ولقد نصت المادة (١٤) على أنه " يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء المديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الإدارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائي . ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصة بها وإثبات ما يقع بها من مخالفات ، وأتخاذ الإجراءات المقررة في شأنها .

وعلى الأشخاص المشار إليهم في الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث في هذه الأعمال من أخلال بالأصول الفنية وسوء إستخدام المواد .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق وأتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة في شأن الأعمال المخالفة ، وأبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقوبات في سبيل تنفيذها وذلك طبقاً للقواعد والإجراءات التي تبينها اللائحة التنفيذية .

(د) المقصود بالضبط القضائي :

لم يمنح المشرع صفة الضبط القضائي عند تطبيق أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ لجميع العاملين بالوحدات المحلية وذلك حتى لا تتشعب الاختصاصات وتتوزع المسئولية فيما بينهم ولكن على العكس

من ذلك تماما" ، منح صفة الضبطيه القضائية لأشخاص محددين ولذلك فقد أعطيت صفة الضبط القضائى للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم ، وذلك لأن صفة الضبط القضائى لا تعطى إلا لهؤلاء الأشخاص الذين يتم تحديدهم ويصدر بهم قرار من وزير العدل بالإتفاق مع المحافظ المختص . ثم أضاف القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ رؤساء المراكز والمدن والأحياء .

ولقد حددت المادة ٢١١ من قانون الإجراءات الجنائية العمليات التى يباشرها مأمور الضبط القضائى بأنها ، البحث عن الجرائم ومرتكبيها وجميع الإستدلالات التى تلزم التحقيق والدعوى.

تشكيل الضبطية القضائية :

إن أعضاء الضبطية القضائية موظفون عامون يميزهم إختصاصهم بالإستدلال ويستمد مأمور الضبط القضائى صفته وإختصاصاته من نص القانون على ذلك ، ومن ثم كان بيان الشارع لمأمورى الضبط القضائى بيانا" على سبيل الحصر ، ومأمورو الضبط القضائى كما أشارت المادة ٢٣ من قانون الإجراءات الجنائية قسمان هما :

أولا" : مأمورو الضبط القضائى ذو الإختصاص النوعى العام .

ومنهم فئة يباشر أفرادها هذا الإختصاص فى نطاق أقليمى محدود وفئة أخرى تباشره فى إقليم الجمهورية كله .

(أ) مـأمورو الضبـط القضـائى ذو الإختصـاص النوعـى العـام فـى نطـاق أقليمى محدود .. وهم :

١ - أعضاء النيابة العامة ومعاونوها .
٢- ضباط الشرطة وأمناؤها والكونستبلات والمساعدون .
٣ - رؤساء نقطة الشرطة .
٤ - العمد ومشايخ البلاد ومشايخ الخفراء .
٥ - نظار ووكلاء محطات السكك الحديدة الحكومية .

ولمديرى أمن المحافظات ومفتشى مصلحة التفتيش العام بوزارة الداخليـة أن يؤدوا الأعمال التـى يقـوم بهـا مـأمورو الضبـط القضـائى فـى دوائـر إختصاصهم .

(ب) مـأمورو الضبـط القضـائى ذو الإختصـاص النوعـى العـام فـى إقليـم الجمهورية كله .. وهم :

١- مديـرو وضبـاط إدارة المبـاحث العامـة بـوزارة الداخليـة وفروعهـا بمديريات الأمن .

٢- مديرو الإدارة أقسام ورؤساء المكـاتب والمفتشـون والضبـاط وأمنـاء الشـرطة والكونسـتبلات والمسـاعدون وباحثـات الشـرطة العـاملون بمصلحة الأمن العام وفى شعب البحث الجنائى بمديريات الأمن .

٣- ضباط مصلحة السجون

٤- مديـرو الإدارة العامـة لشـرطة السـكة الحديـد والنقـل والمواصـلات وضباط هذه الإدارة .

٥- قائد وضباط أساس هجانة الشرطة .

٦- مفتشو وزارة السياحة.

ثانيا : مأمور الضبط القضائى ذو الإختصاص النوعى المحدود

أشارت إلى مأمورى الضبط القضائى ذوى الإختصاص النوعى المحدود المادة ٢٣ من قانون الإجراءات الجنائية فى قولها يجوز بقرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص بعض الموظفين منح صفة مأمورى الضبط القضائى بالنسبة الى الجرائم التى تقع فى دائرة إختصاصهم وتكون متعلقة بأعمال وظائفهم . ومن أمثلة هؤلاء مهندسو التنظيم [١] .

الأساس القانونى لإضفاء صفة الضبط القضائى فى المادة ١٤

وعلى النحو السالف سرده تفصيلا فإن المديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالوحدات المحلية وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص يكونون ضمن مأمورى الضبط القضائى ذوى الإختصاص النوعى المحدود وذلك تقنينا لنص المادة ٢٣ السابق الاشارة إليها ..

---

(١) د / محمود نجيب حسنى - شرح قانون الإجراءات الجنائية : ص ٥١٦ بند ٥٤٠ طبعة عام ١٩٨٢ - د / أحمد فتحى سرور الوسيط فى قانون الإجراءات الجنائية ص ٥٧٠ بند ٣٠٨ - طبعة عام ١٩٨٠ .

ولقد حرصت المادة المذكورة على أن يكون منح غيرهم هذه الصفة بقرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ بدلا من الوزير المختص وفقا لأحكام قانون الإجراءات الجنائية وذلك دعما للحكم المحلى بإعتبار أن المحافظ يملك سلطة الوزير بالنسبة إلى شئون العاملين [١] . وتعد هذه القاعدة نوعا من التفويض الشريعى وهدفها تحقيق المرونة بالنظر الى تنوع الحالات التى تدعو الحاجة فيها الى تخيل هذه الصفة وهى على هذا لاتنفى أن المصدر الحقيقى لهذه الصفة هو القانون فى النهاية [٢] .

إختصاصات مأمورى الضبط القضائى :

إن عمل مأمور الضبط القضائى لايكون صحيحا الا إذا باشره داخل حدود الإختصاص المخول له . فإذا كان مأمور الضبط القضائى ذو إختصاص نوعى - محدود - كما هو الشأن بالنسبة للمادة ١٤ - فإنه يتعين عليه أن يلزم حدود إختصاصه النوعى فقط ولايجاوزه .

وعلى هذا النحو فإن المادة ١٤ قد حددت الإختصاص لمأمورى الضبط القضائى على النحو التالى :

١- خولت لهم المادة حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون المبانى ولو لم يكن مرخصا بها وإثبات مايقع بها من مخالفات واتخاذ الإجراءات المقررة فى شأنها .

٢- التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ إلى مايحدث من اخلال بالأصول الفنية وإستخدام مواد البناء .

---

(٢) المذكرة الايضاحية لمشروع القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

(٣) د / محمود نجيب حسنى - شرح قانون الإجراءات الجنائية ص ٥١٦ بند ٥٤١

٣- متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وإبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأى عقاب فى سبيل تنفيذها .

٥) الالتزام بمتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية :

كان من أهم الصعوبات عند نظر القانون الجديد للمبانى رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ صعوبة تنفيذ القرارات والأحكام . إذ أنه قد صدرت كثير من الأحكام النهائية ولم تنفذ حتى الآن . ومهما قيل عن العراقيل التى عرقلت التنفيذ سواء كان نقص العمالة البشرية اللازمة أو نقص المعدات أو تواجد شاغلين للمبنى فإننا نوضح أن نص المادة الرابعة عشرة قد أوجد إلتزاما على عاتق من أعطيت لهم صفة الضبط القضائى بمتابعة تنفيذ تلك القرارات والأحكام النهائية وذلك لأنه يتبين صعوبة تحديد من هو الشخص المسئول عن تنفيذ القرارات والأحكام وتوزعت المسئولية بين الكثيرين ، ونجد فى هذا النص أن من أعطى لهم صفة الضبط القضائى يقع على عاتقهم المسئولية الاولى لتنفيذ الأحكام والقرارات وذلك بمتابعتها منذ تحرير المخالفة حتى صدور الحكم النهائى أو القرار النهائى ثم إبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بذلك وإبلاغه أيضا عما إذا كانت هناك عقبات تحول دون تنفيذ الأحكام من عدمه وذلك حتى يوفر لهم رئيس الوحدة المحلية الامكانيات اللازمة للتنفيذ .

ولهذا فإن مأمورى الضبط القضائى ذوى الإختصاص الخاص مقصور إختصاصهم على جرائم معينة تحددها لهم طبيعة وظائفهم

والحكمة التى من أجلها أسبغ القانون عليهم وعلى الهيئات التى ينتمون إليها كيانا خاصا يميزهم عن غيرهم .

(و) المقصود بالإهمال الجسيم فى قانون المبانى :

وقد عددت المادة ١٤ من قانون المبانى الحالى الواجبات الوظيفية التى يشكل إهمالها الجسيم أو الاخلال بها العنصر الثانى من عناصر الجريمة وهى : دخول مواقع الأعمال الخاصة لأحكام قانون المبانى ولو لم يكن مرخصا" بها لإثبات ما يقع بها من مخالفات : مثل إنشاء المبانى الجديدة عن طريق الاستحداث أو البدء فى إقامة المبنى لأول مرة ، أو إقامة الأعمال مثل الأسوار والسياجات وما شابهها ، أعمال التوسيع أو التعلية أو التعديل أو التدعيم أو الهدم ، التشطيبات الخارجية مثل تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض بأنواعه المختلفة وتكسيه واجهات المبانى القائمة بالتكسيات بأنواعها المختلفة وأعمال الحليات أو الكرانيش وذلك كله بدون ترخيص .

ومثل عدم توقيع مهندس على الرسومات ، ومثل مخالفة الرسومات السابق تقديمها ، ومثل صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ قبل تقديم وثيقة التأمين ، ومثل عدم تجديد الترخيص بعد مضى سنة ، ومثل عدم تنفيذ البناء وفقا للأصول الفنية والرسومات ، ومثل عدم أسناد الإشراف على التنفيذ الى مهندس ، ومثل عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، ومثل الغش فى إستخدام مواد البناء ، ومثل إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، ومثل الإمتناع عن تنفيذ ما قضى به الحكم أو القرار النهائى بالإزالة أو التصحيح أو الإستكمال كذلك من الواجبات الوظيفية التى عددتها المادة ١٤ من قانون المبانى الحالى

وجوب أتخـاذ الإجـراءات المقـررة فـى شـأن مخالفـات المبـانى السـالفة ، والتنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الـى مـا يحـدث فـى هـذه الأعمـال مـن أخـلال بـالاصول الفنيـة وسـوء إسـتخدام المـواد ، ومتابعـة تنفيـذ القـرارات والاحكـام النهائيـة الصـادرة فـى شـأن الاعمــال المخالفة وابلاغ رئيس الوحـدة المحليـة المختصـة بأيـة عقبـات فـى سـبيل تنفيذها [١] .

(١) أنظر د / محمد المنجى – المرجع السابق – ص ٤٦١ .

(ز) عناصر الركن المادى

(أولا) حصول إهمال جسيم أو إخلال بواجبات الوظيفة :

تنص المادة ٢/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩/٨٣٣٠ الى قانون المبانى الحالى ١٧٦/١٠٦ على أنه "يعاقب بالعقوبات السابقة كل من أهمل إهمالا جسيما أو أخل ..." ويبين من هذه الفقرة أن العنصر الأول من العناصر المكونة للركن المادى لجريمة الإهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة هو حصول إهمال جسيم أو أخلال ، فهذا العنصر يتعلق بالفعل المحظور وهو الإهمال الجسيم أو الاخلال .

ويستفاد من المناقشات التشريعية التى دارت حول المادة ٢٢ مكررا أن المشرع لم يكتف بالإهمال العادى ، بل إستلزم إرتكاب الجريمة بطريق الإهمال الجسيم الذى يصل فى هذه الحالة الى حد الفعل العمد من حيث الجسامة على حد تعبير كل من وزيرى الدولة لشئون مجلس الشعب والشورى والتأمين والشئون الاجتماعية ويلاحظ أن النص قد سوى بين وصفى الإهمال الجسيم والإخلال عند تقرير المسئولية الجنائية ، وذلك بهدف أحكام الرقابة على ضبط مخالفات البناء ، ومواجهة التهاون فى تنفيذ الكثير من الاحكام والقرارات النهائية التى ظهرت عند نظر القانون ١٩٨٣/٣٠ المعدل لقانون المبانى الحالى ١٠٦ لسنة ١٩٧٦[١] .

---

(١) أنظر د / محمد المنجى – المرجع السابق – ص ٤٦٠

(ثانيا) أن يترتب على الإهمال إخلال بواجبات الوظيفة

ولا يكون ذلك إلا بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ أو الغش فى إستخدام مواد البناء أو إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات . وينبنى على ذلك وجوب صدور حكم من المحكمة المختصة فى أحدى الجرائم المذكورة ، ولايكفى مجرد الاتهام بارتكابها .

ويجب أن تكون هذه الجريمة مترتبة على الإهمال الجسيم أو الاخلال العمدى الذى يقع من الاشخاص المذكورين بالمادة (١٤) ، وعلى ذلك إذا كانت هذه الجريمة قد وقعت بعيدا عن دائرة الإختصاصات المنوطة بهم ، فإنهم لايخضعون للعقوبة المشار اليها بالفقرة الثانية من المادة .

وهذه الجناية لايتصور فيها الشروع ، ذلك أن الإهمال الجسيم لايتصور فيه الشروع فضلا" عن أن النص تطلب لتحقق هذه الجناية ، أن يترتب على الإهمال الجسيم أو الاخلال بواجبات الوظيفة وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى ، والجريمة المشار اليها لايتصور وقوعها من مجرد فعل الشروع الذى يرتكبه الأشخاص المذكورون بالمادة ١٤ من القانون [1] .

(١) المستشار / عزمى البكرى - المرجع السابق - ص ٣٤٦ .

(ب) الركن المعنوى فى الجريمة

[١] الركن المعنوى فى البناء بدون ترخيص بوجه عام

جريمة البناء بدون ترخيص جريمة عمدية ، يشترط لقيامها توافر القصد الجنائى لدى المتهم .

ويكتفى بصدد جريمة البناء بدون ترخيص بالقصد الجنائى العام فلم يتطلب القانون بصدد هذه الجريمة قصداً جنائياً خاصاً .

ومن ثم فإنه يجب أن يتوافر لدى المتهم العلم بأن ما يقوم به من أعمال ينطبق عليها وصف البناء وأن القانون يستلزم للقيام بها إستصدار ترخيص من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم .

ويجب أن تنصرف إرادة المتهم إلى وضع عناصر الجريمة موضع التنفيذ ، أى إرتكابها .

فإذا إنتفى لدى المتهم أحد عنصرى القصد الجنائى إنهدم الركن المعنوى للجريمة وبالتالى لم تقم الجريمة فى حقه [١] .

ولما كان قانون المبانى مكملاً لأحكام قانون العقوبات بما ورد فيه من جرائم وعقوبات فان الدفع بالجهل بهذه الجرائم والعقوبات لاينفى القصد الجنائى لدى المتهم [٢] .

---

(١) أنظر الاستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع السابق - ص ١٩٥
(٢) المستشار / عزمى البكرى - المرجع السابق - ص ١٥٣ .

وفى هذا قضت محكمة النقض (الدائرة الجنائية) بأنه :" لما كان القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء هما تشريعان مكملان لأحكام قانون العقوبات بما ورد فيهما من جرائم وعقوبات مقررة ، ولايعتد بالجهل بأحكامهما ، لما كان ذلك ، وكان ما أثاره الطاعن فى الشق الآخر من طعنة من أنه كان يجهل إجراءات الحصول على الترخيص وما ثم من إجراءات كان له أثره على القصد الجنائى لديه ..وأن جهله هذا لا يشكل خطأ فى الواقع فالقانون الخاص بالمبانى لايعد من القوانين الجنائية مما يؤدى الى الإعفاء من المسئولية - فبفرض ابدائه أمام المحكمة الاستئنافية - لا يعدو أن يكون دفعا بالجهل بأحكام هذين القانونين أنزله منزلة الجهل بالواقع الذى لا ينتفى به القصد الجنائى وهو بهذه المثابة دفاع قانونى ظاهر البطلان مما لا تلتزم المحكمة بالرد عليه"[١] .

لم يشترط المشرع المصرى فى نص م٢٢ مكرر توافر قصد خاص أو نية خاصة بل ورد الإصطلاح الدال على إرتكاب الجريمة بطريق العمد عاما" ولم يضف إليه المشرع أى شرط إضافى إلى العناصر الأساسية للقصد العام وهى العلم والإدارة.

وعلى ذلك يشترط أن ينصرف علم أى من المهندس أو المقاول إلى ماديات الجريمة والوقائع المتعلقة بها وأن تتجه إرادته إلى إحداث الفعل فيجب أن يكون الجانى على علم تام بأنه إنما بسلوكه يخالف الأصول[٢]

(١) طعن رقم ٩٥٥ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٧/٢/٧ .
(٢) د./هدى قشقوش - المرجع السابق ص ٣١

الفنية فى البناء وأن تتجه إرادته بالفعل إلى مخالفة القواعد والأصول الفنيه المتعارف عليها فى البناء . فإذا إنتفى ركنى القصد الجنائى أمكن مساءلته عن الإهمال الجسيم ولكن فى حالة توافر شروطه ، فما هى إذن القواعد التى تحكم إرتكاب جرائم عدم مراعاة الأصول الفنية فى البناء بطريق الإهمال الجسيم هذا محل تحليلنا التالى وأيضا" المتهم تسرى عليه نفس القواعد.

[٢] الركن المعنوى فى الإهمال الجسيم

لايشترط القانون لقيام تلك الجريمة العلم العام بعناصر الجريمة والإرادة فقط بل يستلزم توافر العمد أو الإهمال الجسيم .

وهذان العنصران يرتبطان أرتباطا" وثيقا بالإرادة . لان العمد فى أتيان العمل يدل على رضاء المتهم وإرادته التامة على الفعل الإجرامى فضلا" عن أن الإهمال الجسيم لا يعفى من المسئوليه مثل الإهمال البسيط

وبالتالى فإذا لم يتوافر العمد أو لو لم يتوافر الإهمال الجسيم لاتقوم الجريمة وأن سئل عن جريمة أخرى .

ويقصد بالوصف الأول أن ترتكب الجريمة بطريق العمد ، والجريمة العمدية هى التى يتطلب القانون فيها توافر القصد الجنائى ، أى أنها الجريمة التى يتعمد الجانى إرتكابها بنتائجها المبينة بالقانون . فيجب أن يتعمد الجانى سواء المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند اليه عملية البناء عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ .

ويقصد بالوصف الثانى أن ترتكب الجريمة بطريق الإهمال الجسيم وجريمة الإهمال بصفة عامة هى التى يستلزم القانون فيها توافر الخطأ غير العمدى ، أى تتم بالإهمال وعدم الاحتياط الذى يؤدى الى النتيجة المعاقب عليها . وفى الجريمة الحالية لم يكتف النص بالإهمال العادى ، بل استلزم إرتكاب الجريمة بطريق الإهمال الجسيم الذى يصل فى هذه الحالة الى حد الفعل العمد من حيث الجسامة على حد تعبير كل من وزيرى الدولة لشئون مجلس الشعب والشورى والتأمينات والشئون الاجتماعية (١) .

ويلاحظ أن تسوية النص بين وصفى العمد والإهمال الجسيم كانت مثار جدل عنيف فى مجلس الشعب ، فقال البعض أن هذه المادة قد سوت فى العقوبة بين الجرائم التى ترتكب بطريق العمد وبين الجرائم التى ترتكب بطريق الإهمال الجسيم ، مع أن الفكرة التشريعية تباين بين الموقفين مباينة تامة ، حتى أن المشرع فى مرات عديدة عندما أراد تشديد العقوبة فى حالة حدوث الكوارث أو الحوادث التى تؤدى الى وفاة الكثير من المواطنين اكتفى القانون بعقوبة الجنحة مع زيادة مدة الحبس فى مثل هذه الحالات .
أما فى هذه المادة فنحن نجد أنها تعاقب على الإهمال بالسجن وهى عقوبة الجناية . ولذلك أقترح بأن تكون عقوبة السجن بالنسبة لإرتكاب الجرائم بطريق العمد ، أما بالنسبة لإرتكاب الجرائم بطريق الإهمال ، أيا كان مصدره فلا يمكن تشريعيا أن يكون العقاب هو ذات عقوبة

---

(١) د / محمد المنجى - المرجع السابق - بند ٩٦ . ص ٤٤٢

إرتكاب الجرائم بطريق العمد ، ولذلك يرجى المباينة بين الموقفين وايجاد الفروق بين العقوبتين ، وأن تكـون العقوبـة الحبس حتـى ولـو زيـد علـى خمس سنوات فى حالـة الإهمـال ، ولكـن هـذا الاقـتراح لـم يحـظ بأغلبيـة أصوات مجلس الشعب [١] .

(ص) المناقشات التى دارت حول المادة ٢٢ مكرر :

نـورد هنـا النـص الكـامل للمناقشـات التـى دارت حـول المـادة ٢٢ مكـررا المضافـة بالقـانون ١٩٨٣/٣٠ الـى قـانون المبـانى الحـالى ١٩٧٦/١٠٦ ، سـواء باللجنـة المشـتركة مـن لجنتـى الإسكان والمرافـق العامـة والتعمـير والشـئون الدسـتورية والتشـريعية ومكتـب لجنـة الحكـم المحلى والتنظيمات الشعبية أو بمجلس الشعب ، وذلك لأهميتها فـى إلقـاء الضوء على هذه المادة على النحو الآتى:

فقد بدأت المناقشات حول المادة فى اجتماع اللجنة المشـتركة بـاقتراح السيد العضو / محمد حسن دره تعديل الغرامـة بحيـث تصبـح بمـا يعـادل قيمة تكاليف الأعمال ، بدلا من تحديدها بالمادة من خمسين ألف جنيه الى مائة ألف جنيه لملاءمة الغرامة وقيمة الأعمال .

غير أن اللجنة المشتركة لم تأخذ بهذا الاقتراح ، وارتـأت أن التشـديد فى المادة مستمد أساسا من العقوبـة السـالبة للحريـة وهـى السـجن وليـس الغرامة.

---

(١) د / محمد المنجى - المرجع السابق ،

وعند مناقشة المادة بمجلس الشعب أخذ بهذا الاقتراح ، بعد أن وافق المهندس /محب استينو على تعديل صياغة المادة بما يتفق مع الاقتراح الذى تقدم به السيد الوزير /مختار هانى -لكى تصبح عقوبة الغرامة بما لاتقل عن خمسين ألف جنيه ولاتزيد على قيمة الأعمال المخالفة .

وقد دارت المناقشة بجلسة المجلس المسائية المنعقدة فى١٩٨٣/٦/٥ على النحو الآتى :

- السيد العضو ممتاز نصار : أن هذه المادة قد سوت فى العقوبة بين الجرائم التى ترتكب بطريق العمد وبين الجرائم التى ترتكب بطريق الإهمال الجسيم ، مع أن الفكرة التشريعية تباين بين الموقفين مباينة تامة حتى أن المشرع فى مرات عديدة عندما أراد تشديد العقوبة فى حالة حدوث الكوارث أوالحوادث التى تؤدى الى وفاة الكثير من المواطنين اكتفى القانون بعقوبة الجنحة مع زيادة مدة الحبس فى مثل هذه الحالات أما فى هذه المادة فنحن نجد أنها تعاقب على الإهمال بالسجن بالنسبة لإرتكاب الجرائم بطريق العمد ، بل أوافق على زيادة العقوبة فى حالة العمد ، أما بالنسبة لإرتكاب الجرائم بطريق الإهمال أيا كان مصدره ففى رأيى لا يمكن تشريعيا أن تكون العقوبه فيه هى ذات عقوبة إرتكاب الجرائم بطريق العمد ، ولذلك أرجو المباينة بين الموقفين وايجاد الفروق بين العقوبتين ، واقتراحى هو أن تكون العقوبة الحبس حتى ولو زيد على خمس سنوات فى حالة الإهمال (لم يحظ هذا الاقتراح بأغلبية أصوات مجلس الشعب) .

- السيد مختار هانى وزير الدولة لشئون مجلس الشعب والشورى : أرجو رفع عبارة " ولاتزيد على مائة ألف جنيه " ليكون نص المادة

كالآتى : " تكون العقوبة السجن مدة لاتقل عن خمس سنوات ولاتزيد على عشر سنوات ، وغرامة لاتقل عن خمسن ألف جنيه وذلك بالنسبة للجرائم "

- **السيد الدكتور صوفى أبو طالب رئيس مجلس الشعب** : أرجو الحكومة أن توضح المفارقة بين الإهمال الجسيم وبين العمد .

- **السيد الوزير مختار هانى** : أن الإهمال الجسيم فى هذه الحالة يصل الى حد القتل العمد ، ولهذا فنحن نطالب ونرجو أن يبقى النص كما أقرته اللجنة بعد حذف عبارة التى أشرت اليها ، وأن يتفضل المجلس الموقر بالموافقة عليه وشكرا" .

- **السيد العضو عدلى عبد الشهيد** : فيما يتعلق بالاقتراح الذى تقدم به السيد العضو ممتاز نصار وتفضل بشرحه ، فاننى أعتقد أن الإهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف على التنفيذ ، أو الغش فى إستعمال مواد البناء ، وهذا بغير جدال يعتبر نوعا من أنواع العمد ، فالإهمال الجسيم لايغتفر أطلاقا وأنما الإهمال الذى يغتفر هو الإهمال العادى ، لذلك فان الإهمال الجسيم هو نوع من أنواع الغش والتدليس فيتساوى تماما مع جرائم العمد . أما فيما يتعلق بالملاحظة الثانية التى أشار اليها السيد الوزير مختار هانى فاننى أختلف مع سيادته فى الاقتراح ، لان نص العقوبة لابد أن يكون له حد أقصى . فبالنسبة للغرامة لابد من وضع حد أدنى لها وأيضا وضع حد أقصى ، لأنه إذا لم يكن هناك حد أقصى فيجوز للقاضى أن يحكم بمليون أو مليونين أو عشرة ملايين من الجنيهات وهذا غير جائز وغير دستورى ، لأن الدستور قضى بأنه لا جريمة ولاعقوبة الا بنص ، فمن الجائز أن

يطلق الحد الأدنى للعقوبة دون تحديد ولكن لابد من وضع حد أقصى للعقوبة ، لذلك فأننى إستأذن حضراتكم بأن تبقى عقوبة الغرامة .

- **السيد الدكتور صوفى أبو طالب** : لتتفضل الدكتورة آمال عثمان وزير التأمينات والدولة للشئون الاجتماعية بأيضاح الفرق بين الإهمال والعمد ، وبالنسبة للحد الاقصى للغرامة هل يجوز تركها دون تحديد من عدمه .

- **السيدة الوزيرة** : أن نص المادة الواردة بمشروع القانون المعروض الآن هو ذات النص الموجود فى القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ فيما يختص بالتسوية بين العمد والإهمال الجسيم على أساس أن الإهمال الجسيم فى هذه الحالة يصل الفعل فيه الى حد الفعل الذى يقع بطريق العمد من حيث الجسامة ، فالمشرع هنا يسوى بين كلتا الحالتين . أما بالنسبة لاطلاق الحد الاقصى للغرامة فلا يشكل ذلك مخالفى دستورية وان كانت قد جرت العادة بأن ينص على تحديد حد أدنى للغرامة وحد أقصى لها حتى يكون أمام القاضى سلطة تقديرية فى تحديد العقوبة التى تتناسب مع جسامة الفعل .

- **السيد الدكتور صوفى أبو طالب** : هل يجوز دستوريا أطلاق الحد الأقصى دون ما تحديد ؟

- **السيدة الوزيرة** : لا مانع من ذلك طالما أن الحكم يصدر من المحكمة المختصة .

- **السيد العضو عدلى عبد الشهيد** : مع أحترامى لرأى السيدة الدكتورة آمال عثمان فاننى أعتقد أننا إذا رجعنا الى قانون العقوبات من أول مادة فيه لانجد مادة خلت فيه من الحد الأقصى للعقوبة فى الغرامة ، وان كنت

أرى أن الاختلاف فى الرأى فى المسائل القانونية وارد أساسا ، وانما كيف يتصور أن يحدد حد أدنى ويترك الحد الأقصى لعقوبة الغرامة فى المقام الأول ، أما الحد الأدنى فيجوز اطلاقه دون ما تحديد .

- **السيد الوزير مختار هانى :** أن الحكمة من اطلاق الحد الأقصى هى أن نترك للقاضى تقدير العقوبة وفقا للفعل الذى وقع ، لأننا نحن بصدد جرائم الغش ، وجرائم مخالفة المواصفات ، جرائم إستخدام مواد غير مطابقة ، جرائم مخالفة الأصول الفنية ، كل هذه الجرائم قد يترتب عليها سقوط عمارات بملايين الجنيهات ثم آتى اليوم وأقول الا تزيد الغرامة على مائتى ألف جنيه ، لا أيها الاخوة الاعضاء فلنتركها للقاضى ليحدد الحد الأقصى ألا تزيد الغرامة على مائة ألف جنيه ، ولا مخالفة على الاطلاق للدستور ، وان كان قد جرى العمل فى كثير من القوانين على تحديد الحد الادنى والحد الأقصى ، لذلك أقترح إستبدال عبارتى " ولاتزيد على قيمة الأعمال المخالفة " بعبارة " ولاتزيد على مائة ألف جنيه " الواردة بالمادة ، وان الجرائم التى ترتكب على مثل هذه الصورة هى التى تؤدى الى هذه الأنهيارات التى نعانى منها وبالتالى أرجو ألا نتهاون مع مثل هؤلاء ليرتعوا ويمتنعوا عن الجشع الذى يؤدى بهم الى الغش " .

هذا وقد حاز الاقتراح المقدم من السيد الوزير مختار هانى بتعديل صياغة المادة بالنسبة للغرامة لتصبح " لاتقل عن خمسين ألف جنيه ولاتزيد على قيمة الأعمال المخالفة " أغلبية أعضاء مجلس الشعب [1]

---

(١) راجع مضبطة مجلس الشعب رقم ٦٧ فى ١٩٨٣/٦/٥وأنظر المناقشات فيها .

المبحث الثانى
جنايات الغش فى إستخدام مواد البناء

جرم المشرع الغش عند إستخدام مواد البناء ولاشك أن معنى الغش هو معنى عام يسرى على كافة أوجه النشاط فى جميع المجالات ومن ثم فإن مفهوم الغش لايختلف الا بأختلاف الشئ محل الغش .

والغش فى إستخدام مواد البناء أساسه الرجوع الى القواعد الهندسية التى تحكم الاعمال الإنشائية فى مواد البناء مثل إستخدام اسمنت فاسد أوانتهت فترة صلاحيته أو إستخدام نوع من الحديد يختلف فى مواصفاته واقطاره عن الحديد الواجب إستخدامه فى البناء وغيرها من مظاهر الغش فى إستخدام مواد البناء .

وواضح مما سبق ان الغش يشمل استعمال مواد بناء تختلف عن المواد المتفق عليها أو الواجب إستعمالها بحسب الآحوال ويدخل فى ذلك أختلاف فى الصفات الجوهرية لمواد البناء . ورغم ذلك رصد النص العقوبة الواردة به على الغش فى استعمال (مواد غير مطابقة للمواصفات) .

والعبارة الأخيرة لم يرد لها نظير فى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ . ولذلك نرى مع البعض أن المشرع نص على هذه الجريمة إستثناءا من القواعد العامة فى الغش التى توجب أن يكون الاختلاف فى الصفات الجوهرية للشئ فقط ، دون الصفات غير الجوهرية ولعله قصد من ذلك القضاء على كافة أنواع الغش ومحاولات التلاعب فى مواد البناء تلافيا للأخطار التى قد تنجم عن ذلك [١] .

---

(١) المستشار / عزمى البكرى - المرجع السابق - ص ٣٤٢ .

ويعنى الغش فى إستخدام مواد البناء إضافة مـواد أخـرى غريبـة علـى طبيعة المادة المستخدمة تغير من خواصها وتؤثر على متانة البنـاء وهـذا الغش يحـدث بالتـأكيد لتقليـل النفقـات ، أمـا إسـتخدام مـواد غـير مطابقـة للمواصفات فيعنى أن المواد المستخدمة غـير صـالحـة مـن حيـث تكوينـهـا للبناء لعدم مطابقتها للمواصفـات القياسـية المعمـول بهـا فـى مصـر وقـت الإنشاء ، وعلم مستخدميها بذلـك وفـى الغـالب مـا يكـون الإسـتخدام لقلـة سعرها عن سعر المواد المطابقة للمواصفـات ، وقـد سـوى المشـرع بيـن الصورتين .

والإلتزام بعدم غش المواد أو بإستخدام مواد مطابقة للمواصفات هـو إلتزام يقع على عاتق كل القـائمين بعمليـة التشـييد بـدءاً" مـن المهنـدس المصمم الذى يحدد فى كراسة الشروط المتعلقة بالبناء ، وفقا" لما سـبق تحديده من مواصفات للمواد ، كذلك بأن يقع على عاتق المقـاول القـائم بشراء هذه المواد وإستخدامها أن يراعى مواصفاتها وعدم الغش فيها ، وأخيرا" فإن المهندس المشـرف علـى التنفيـذ يجـب عليـه القيـام بمهمـة الإدارة والرقابة بما لا يسمح لا للمقاول أو المالك بإستخدام مـواد غـير مطابقة للمواصفات [١] .

---

(١) د/هدى قشقوش - المرجع السابق - ص ٦١

المبحث الثالث

جنايات إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات

شدد المشرع عقوبة جريمة إستعمال مواد غير مطابقة للمواصفات فى المبانى التشديد المشار اليه بالمادة ٢٢ من قانون المبانى . وذلك لان عدم مطابقة مواد البناء للمواصفات القانونية لاشك سوف يؤدى الى أنهيار المبانى فى أى وقت ولذلك تم التشديد خوفا على أرواح السكان من أنهيار البناء .

ولقد جرى قانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦ المعدل بالقانون ١٩٨٣ مجرى قانون العقوبات العام ، فلم يعرف جريمة عدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف ، وذلك أكتفاء بالنص الذى جرم الفعل ، ثم بيان العقوبة المقررة للجريمة .

ويمكن تعريف جريمة عدم مراعاة الاصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الإشراف بأنها الجريمة التى لايراعى فيها المهندس المصمم أو المهندس المشرف على التنفيذ أو المقاول المسند اليه التنفيذ الأصول الفنية الواجب مراعاتها عند القيام بأعمال التصميم أو التنفيذ أو الإشراف (المادة ١/٢٢ مكررا المضافة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ لقانون المبانى الحالى ١٩٧٦/١٠٦)[١]

(١) د / محمد المنجى – المرجع السابق – بند ٩٢ ص ٤٣١

المبحث الرابع

مشكلة الإختصاص فى جريمة
إستئناف أعمال المبانى

لقد أثيرت مشكلة الإختصاص فى جريمة إستئناف أعمال بناء سبق وقفها بالطريق الإدارى وما إذا كانت تعتبر جناية أم جنحة بإعتبار ان العقوبة هى الحبس من ٣ إلى ٥ سنوات وتلك عقوبة الجناية .

ومع ذلك وبالرغم من أن العقوبة هى الحبس الذى يتراوح من ٣ إلى ٥ سنوات الا أن الإختصاص لتلك الجريمة ينعقد لمحكمة الجنح وذلك لان عقوبات الحبس مهما كانت مدتها هى عقوبة جنحة عملاً بالمادة ١١ من قانون العقوبات ويلاحظ أن الركن المادى فى الجريمة يتكون من العناصر الآتية :

١- العنصر الأول : إستئناف الأعمال (أى البدء) من جديد فى إستكمال الأعمال الناقصة وتلك هى المجموعات المنصوص عليها فى المادة الرابعة من القانون ..

٢- العنصر الثانى : أن تكون الأعمال موقوفة .

٣- العنصر الثالث : أن تكون الأعمال موقوفة بالطريق الإدارى .

وتجدر الاشارة إلى عدم قيام هذه الجريمة على الأطلاق فى حالتى عدم صدور قرار ايقاف أو عدم أتباع الإجراءات التى رسمها القانون للإعلان ومن ثم يجب أن تصدر النيابة أمراً بالحفظ فى هاتين الحالتين

وذلك بعد أن لاحظنا أن الخطأ القضائى قد يصل الى أفدح الصور إذا كان المحضر فى حقيقته لايعدو أن يكون سوى محضر فض أختام ولكن النيابة تقدمه بتهمة استئناف أعمال مبانى سبق وقفها بالطريق الإدارى ، بالرغم من عدم صدور قرار إيقاف على الاطلاق ولذا تقضى كل المحاكم فى هذه الحالة بالبراءة إما لعدم صدور قرار إيقاف للمبانى من أساسه أو لعدم أتباع الإجراءات التى رسمها القانون أو لعدم إعلان المتهم بقرار الإيقاف .

وتجدر الاشارة إلى أن الجريمة لاتقوم إذا كان القرار قد صدر بعد إكتمال الأعمال وتمامها أى أن قرار الوقف يعتبر صوريا أو شكليا فى هذا الفرض وعلى المدعى إثبات ذلك بكافة سبل الاثبات القانونية والدفع بعدم وجود الاعلان وبخلو الأوراق من الاعلان أو عدم أتباع طريق الاعلان الذى رسمه القانون وبالتالى عدم وصوله إلى صاحب الشأن من الدفوع الجوهرية التى تستلزم ردا من المحكمة .

ويلاحظ إن المادة ٢/٢٢ من قانون المبانى ١٩٧٦/١٠٦ المعدلة بالقانون ١٩٨٣/٣٠ لم تنص على عقاب الشروع فى جريمة إستئناف الأعمال الموقوفة ، ومن ثم فلا يمكن تجريمه طبقا للقواعد العامة فى قانون العقوبات (مادة ٤٧) .. وعلى ذلك فإن هذه الجريمة غير تامة .

ويستفاد من نص المادة ٢٤ من القانون الآتى [١] :

١- إن المشرع شدد العقوبة المقررة لجريمة استئناف الأعمال الموقوفة المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ عن

---

(١) د / محمد المنجى - جرائم المبانى ط ١ سنة ١٩٨٧ ص ٤١٩

جرائم المبانى الأخرى المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من ذات المادة .. ففى الفقرة الأولى حدد عقوبة الحبس من يوم إلى ثلاث سنوات ، وفى الفقرة الثانية من ثلاث إلى خمس سنوات ، وفى الفقرة الأولى الغرامة نسبية تعادل قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال وفى المادة ٢٤ غرامة مستمرة عن كل يوم إعتبارا" من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف ، وفى الفقرة الأولى تتضمن التخيير بين عقوبتى الحبس أو الغرامة النسبية ، وفى الفقرة الثانية الحبس وجوبى والغرامة تتعدد بتعدد المخالفات ، فى الفقرة الأولى يجوز وقف الغرامة طبقا للقواعد العامة فى قانون العقوبات ، وفى المادة ٢/٢٤ لايجوز الحكم بوقف تنفيذ الغرامة .

٢ - إن العقوبة الأصلية المقررة للجريمة التامة هى الحبس وحده الأدنى ثلاث سنوات وحده الأقصى خمس سنوات (المادة ٢/٢٢) والغرامة المستمرة من جنيه الى عشر جنيهات عن كل يوم إعتبارا من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بقرار الإيقاف (المادة ١/٢٤م٤) .

٣ - إن المشرع لم ينص على تخيير القاضى بين الحكم بعقوبتى الحبس والغرامة أو بأحدى هاتين العقوبتين ، ومن ثم فيجب الجمع بينهما معا .

٤ - إن المشرع لم يترك امر تنفيذ عقوبة الغرامة للقواعد العامة في قانون العقوبات حيث يجوز الحكم بوقف تنفيذها (المادة ٥٥) بل تدخل بالنص الصريح على أنه لايجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة (١/٢٤) ..

٥ - إن المشرع لم يترك أمر تعدد الغرامة للقواعد العامة في قانون العقوبات (المادة ٣٢) ، بل تدخل بالنص الصريح على أن تتعدد المخالفات (المادة ٢/٢٤) .

٦- ينعقد الإختصاص المحلي بنظر جريمة إستئناف الأعمال الموقوفة لأى الأماكن الثلاثة الآتية : المكان الذى وقعت فيه الجريمة أى محكمة الجنح الجزئية الواقع في دائرتها العقار المخالف ، أو المكان الذى يقيم فيه المتهم أو المكان الذى يقبض فيه على المتهم طبقا للقواعد العامة (المادة ٢١٧ أ.ج) .

٧- إنه يجوز للمضرور الادعاء المدنى فى جريمة أستئناف الاعمال الموقوفة ، إن كان ثمة ضرر قد أصابه من ذلك . طبقا للقواعد العامة فى قانون الإجراءات الجنائية (المادة ٢٧ أ.ج) .

٨- إنه يجوز الطعن فى الحكم الصادر فى جريمة إستئناف الأعمال الموقوفة من محكمة الجنح الجزئية بكافة الطرق المقررة للطعن فى الاحكام الجنائية سواء كان بطرق الطعن العادية (الإستئناف) أو من طرق الطعن غير العادية (النقض وإعادة النظر) وذلك طبقا للقواعد العامة فى قانون الإجراءات الجنائية (المواد ٤٠٢ و ٤٤١ أ.ج ، ٣٠ من القانون ١٩٥٩/٥٧) [1].

---

(١) د / محمد المنجى - المرجع السابق - ص ٤٢١ .

ويلاحظ أن الاعلان إذا لم يتم لشخص المعلن اليه فإنه لايصح الا باتباع عدة إجراءات مجتمعة [١] فإذا تخلف إحداها كان الإعلان باطلا" وهى :

١- ايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة .

٢- ايداع نسخة من القرار بقسم الشرطة المختص أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرة العقار .

٣- إخطار المعلن اليه بحصول الايداع بكتاب موصى عليه ويكون الإخطار بآخر موطن معلوم للمعلن إليه .

ويجب أن يكون القرار الصادر بالإيقاف قرارا" مسببا واشترط القانون ذلك ضمانا لعدم التعسف فى إصدار قرارات الإيقاف وحتى يطمئن أصحاب الشأن إلى صحة ذلك القرار الذى يستند فى أسبابه إلى الأساس القانونى فى إصدار الإيقاف للأعمال المخالفة .

وهذا القرار يعتبر قرار مؤقتا وليس قرارا نهائيا للفصل فى النزاع بين أصحاب الشأن وبين الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ، اذ أنه من حق صاحب الشأن أن يلجأ إلى القضاء الإدارى للطعن فى قرار الإيقاف على وجه السرعة . وبعبارة اخرى فإن القرار الصادر بوقف الأعمال المخالفة يعتبر قرارا مؤقتا " حتى يفصل فى الطعن المقدم إلى محكمة القضاء الإدارى مع عدم الاخلال بما نصت عليه المادة ١٨ من أنه لايترتب على الطعن وقف تنفيذ ما لم تأمر المحكمة بذلك .

---

(١) المستشار / عزمى البكرى - شرح قانون المبانى الجديد -من ص١٣٧ ل٢٨٥ عكس ذلك الاستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول - المرجع فى قانون المبانى - ص ٣٠ حيث يقرر أن عدم لصق نسخة من القرار على العقار لايؤدى الى البطلان

والقرار الصادر بإيقاف الأعمال هو قرار إدارى - وليس قضائيا" يخضع لما تخضع له القرارات الإدارية بوجه عام ، والأثر الوحيد المترتب على إيقاف الأعمال هو أنه يجوز للجهة الإدارية أن تقوم بالتحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها .. ومما لا شك فيه أن القرار الصادر بالإيقاف يجب أن يوضح الأعمال التى يشملها قرار الإيقاف بيانا" تفصيليا" بها .

وبيان سبب الإيقاف فى صلب القرار هو من أهم الدعامات للتأكيد من سلامة القرار الإدارى وذلك لأنه كانت القرارات الإدارية تقوم على أركان خمسة وهى : ركن السبب والإختصاص والمحل والغاية والإفصاح عن الإرادة فى الشكل الذى يتطلبه القانون ، فإن أهم تلك الأركان هو ركن السبب وهذا مارددته المحكمة الإدارية العليا فى أحكامها بإستمرار ، ومن أوائل أحكامها فى هذا الصدد حكمها الصادر فى ٤ نوفمبر سنة ١٩٥٥ حيث تقول أن القرار الإدارى يجب أن يقوم على سبب يبرره فلا تتدخل الإدارة إلا إذا قامت حالة واقعية أو قانونية تسوغ تدخلها .

وإلزام الإدارة بذكر سبب تدخلها هو من أنجح الضمانات للأفراد ، لأنه يسهل مهمة القضاء الإدارى فى رقابته على مشروعية أعمال الإدارة ولهذا فإن المشروع توسع فى السنوات الأخيرة فى هذا الإلزام
وهذا ويجب أن يحتوى القرار على أسبابه فى صلبه إما الإحالة إلى قرار أخر أو إلى وثيقه أخرى فليس كافيا" فى نظر مجلس الدولة الفرنسى . وإذا صدر القرار خاليا" من أسبابه فإنه يعتبر باطلا" .

ويتم إعلان قرار وقف الأعمال المخالفة إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى وفى حالة تعذر الإعلان فإنه يتم بأن تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار على أن يحذر أصحاب الشأن بذلك الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

والهدف من كل ما سبق هو التأكد من وصول الإعلان إلى صاحب الشأن حتى يستطيع أن يلجأ إلى القضاء الإدارى إذا أراد بالإضافة إلى الأثر الخطير المترتب على إيقاف الأعمال المنصوص عليه فى المادة ١٦ والتى مفادها أن الأعمال التى تم وقفها يكون للجهة الإدارية فى خلال ١٥ يوما" على الأكثر من صدور الإيقاف أن تصدر قرارا" بإزالة أو تصحيح الأعمال من تاريخ الإعلان .

وحتى يكون القرار الصادر من الجهة الإدارية ذو فاعلية تامة فلقد تضمن القانون فى المادة ٢٣ منه عقوبة مغلظة لمن يستأنف العمل بعد صدور قرار وقف البناء . ويعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولاتجاوز خمس سنوات وجعل العقوبة وجوبية – مع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤ – وذلك للقضاء على العبث بقرارات وقف البناء حيث إستمرأ بعض الملاك التغاضى عن قرارات وقف البناء والإستمرار فى البناء . والمقاول أيضا" يعاقب بذات العقوبة السابقة [١] .

أى أن جريمة إستئناف الأعمال الموقوفه عقوبتها هى الحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات وذلك بالإضافة إلى عقوبة

---

(١) أنظر التعليق على المادتين ١٨ ، ٢٢ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى كتاب شرح أحكام المبانى للمؤلف المرجع السابق .

الغرامة من ١ جنيه إلى ١٠ عن كل يوم إعتبارا" من اليوم التالى لإعلان ذوى الشأن بالقرار وذلك يتضح مما نص عليه فى الفقرة الثانية من المادة ٢٢ من النص على أنه (مع عدم الإخلال بحكم المادة ٢٤) أى أن حكم المادة ٢٤ يسرى وبالإضافة إليه تسرى عقوبة الحبس المنصوص عليها فى المادة ٢/٢٢ ولا شك أن هناك فارقا" كبيرا" بين البلدين من ناحية العقوبة مع أنهما داخل نطاق المادة ٢٤ .

والهدف الذى من أجله قام المشروع بتشديد العقوبة فى جريمة إستئناف الأعمال الموقوفه عن جريمة عدم تنفيذ قرار الجهة الإدارية أو حكم المحكمة أنه فى الحالة الأخيرة تقوم الجهة الإدارية بالتنفيذ من نفسها وعلى نفقة المخالف ومنحها القانون هذه السلطة تطبيقا" للمادة ٢٧ من القانون ١٩٨٣/٣٠ .

ولقد نصت المادة ١٥ من القانون رقم ١٠٦لسنة ١٩٧٦ والمعدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢ على إنه : توقف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الإدارى فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ويحظر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من إجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى

إرتكاب المخالفة بشرط عدم الاضرار بحقوق الغيرحسن النية ولمدة لاتزيد عن أسبوعين ما لم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفى جميع الأحوال تضع الجهة الإدارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من إجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولا" عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها .

ونزولا على مقتضيات الحكمة القائلة بأن " الوقاية خير من العلاج " ولتدارك المخالفات قبل استفحالها واكتمالها حتى لاتضيع مبانى تتكلف مبالغ طائلة يترتب على إزالتها ضياع جزء من الثروة القومية واخراج السكان منها بعد استقرارهم ، وحتى لاتصل الأعمال المخالفة إلى وضع يتعذر معه تصحيحها من الناحية الفنية ، فقد أوجبت المادة (١٥) إيقاف الأعمال المخالفة بالطريق الإدارى قبل إتخاذ الإجراءات الجنائية المتمثلة فى تحرير محضر المخالفة كما هو الوضع فى القانون الجنائى حرصا على الفصل الكامل بين المجال الإدارى والمجال الجنائى . ويصدر بالوقف قرار من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الإدارى .

ولدعم فعالية الوقف الإدارى فان المشرع أجاز التحفظ خلال مدة وقف الأعمال المخالفة على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها ضمانا لتجريد المخالف من الامكانيات التى تعينه على الإستمرار فى المخالفة[١]

(١) المذكرة الايضاحية لمشروع القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

الفصل الثانى

جنايات البناء على الارض الزراعية

إشتملت المادة ١٥٢ من القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣ [١] المعدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٥ [٢] بتعديل بعض أحكام قانون الزراعة الصادر بالقانون رقم ٥٣ لسنة ١٩٦٦ - للأحكام الخاصة بالبناء على الارض الزراعية . وقد شملت المادة ثلاثة أنواع من المخالفات :

١- حظر إقامة مبان فى الارض الزراعية .

٢- حظر إقامة منشأت فى الارض الزراعية .

٣- حظر اتخاذ إجراءات تقسيم الارض الزراعية لإقامة مبانى عليها.

٤- حظر الافعال الثلاثة السابقة على الارض البور القابله للزراعة داخل الرقعة الزراعية.

ولقد نصت المادة ١٥٢ سالفة الذكر على أنه يحظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأرض الزراعية أو أتخاذ إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى لإقامة مبانى عليها . ويعتبر فى حكم الاراضى الزراعية . الاراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية .

(١) الجريدة الرسمية العدد (٣٢) فى ١٩٨٣/٨/١١

(٢) الجريدة الرسمية العدد (٩) فى ١٩٨٥/٢/٢٨ ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

ويستثنى من هذا الحظر :

(أ) الأرض الواقعة داخل كردون المدن المعتمدة حتى ١٩٨١/١٢/١ مع عدم الإعتداد بأية تعديلات على الكردون إعتبارا" من هذا التاريخ الا بقرار من مجلس الوزراء .

(ب) الأراضى الداخلة فى نطاق الحيز العمرانى للقرى ، والذى يصدر بتحديده قرار من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير

(ج) الأراضى التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بشرط موافقة وزير الزراعة .

(د) الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الانتاج الزراعى أو الحيوانى والتى يصدر بتحديدها قرار من وزير الزراعة .

(هـ) الأراضى الواقعة بزمام القرى التى يقيم عليها المالك سكنا خاصا به أو مبنى يخدم أرضه ، وذلك فى الحدود التى يصدر بها قرار من وزير الزراعة .

وفيما عدا الحالة المنصوص عليها فى الفقرة (ج) يشترط فى الحالات المشار اليها أنفا صدور ترخيص من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة أية مبانى أو منشأت أو مشروعات ويصدر بتحديد شروط وإجراءات منح هذا الترخيص قرارا من وزير الزراعة بالاتفاق مع وزير التعمير.

وواضح أن المنشآت بالمعنى السابق تشمل المبانى ، ومع ذلك تضمن النص حظر إقامة المبانى على إستقلال . ولذا فإن النص يقصد بالمبانى ،

المبانى السكنية بإعتبار أن إقامة المبانى السكنيه على الأرض الزراعية تشكل أكثر صور التعدى بالبناء عليها شيوعا" ويفصح عن ذلك أن مناقشات مجلس الشعب حول هذه المادة كانت تدور حول حظر إقامة المبانى السكنية[١] .

وإعتبر النص فى حكم الأرض الزراعية - بحيث يشملها الحظر الوارد بالبندين السابقين - الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية .

وقد قصد المشرع من إلحاق هذه الأراضى بالأرض الزراعية فى نطاق الحظر ، الحيلولة دون لجوء البعض إلى تبوير أرضه الزراعية بهدف إقامة مبان عليها بإعتبار أنها لم تعد فى حكم الأرض الزراعية [٢]

والجزاء على مخالفة احكام البناء على الارض الزراعية نصت عليه المادة ٥٦ التى تضمنت أنه " يعاقب على مخالفة أى حكم من أحكام المادة (١٥٢) من هذا القانون أو الشروع فيها بالحبس وبغرامة لاتقل عن عشرة الاف جنيه ولاتزيد على خمسين ألف جنيه ، وتتعدد العقوبة بتعدد المخالفات .

ويجب أن يتضمن الحكم الصادر بالعقوبة الأمر بإزالة أسباب المخالفة على نفقة المخالف . وفى جميع الأحوال لايجوز الحكم بوقف تنفيذ عقوبة الغرامة .

---

(١) أنظر المستشار عزمى البكرى - التجريف والتبوير وقمائن الطوب والبناء فى الأرض الزراعية - ط ٤ لسنة ١٩٨٩ ص ٥٥

(٢) تقرير لجنة الزراعة والرى عن مشروع القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٨ الملغى

ولوزير الزراعة ، حتى صدور الحكم فى الدعوى ، وقف أسباب المخالفة بالطريق الإدارى على نفقة المخالف .

وتوقف الإجراءات والدعاوى المرفوعة على من أقاموا بناء على الأراضى الزراعية فى القرى قبل تحديد الحيز العمرانى لها بالمخالفة لحكم المادة الثانية من القانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى إذا كانت المبانى داخله فى نطاق الحيز العمرانى للقرية ".

كما تجدر الإشارة الى أن قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ قد جرم ايضا" البناء على الارض الزراعية عملا" بالمادة الثانية من مواد الإصدار التى نصت على أنه ..

تحظر إقامة أية مبان أو منشآت فى الأراضى الزراعية ، أو أتخاذ أية إجراءات فى شأن تقسيم هذه الأراضى ، ويعتبر فى حكم الأراضى الزراعية الأراضى البور القابلة للزراعة داخل الرقعة الزراعية ، ويستثنى من هذا الحظر :

(أ) الأراضى الواقعة داخل كردون المدن المعتمد حتى ١٩٨١/١٢/١ مع عدم الاعتداد بأية تعديلات فى الكردون إعتبارا من هذا التاريخ الا بقرار من مجلس الوزراء .

(ب) الأراضى الواقعة داخل الحيز العمرانى للقرى .

(ج) الأراضى التى تقيم عليها الحكومة مشروعات ذات نفع عام بقصد خدمة أغراض الزراعة أو الرى أو النقل .

(د) الأراضى التى تقام عليها مشروعات تخدم الانتاج الزراعى أو الحيوانى ضمن إطار الخطة التى يصدر بها قرار من مجلس الوزراء بناء على عرض من وزير الزراعة .

(هـ) الأراضى الواقعة بزمام القرى التى يقيم عليها المالك مسكنا خاصا به أو مبنى يخدم أرضه وذلك فى الحدود التى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالزراعة .

ويشترط فى الحالات الإستثنائية المشار اليها فى البنود ج ، د ، هـ صدور ترخيص من المحافظ المختص قبل البدء فى إقامة أية مبانى أو منشآت أو مشروعات وذلك فى أطار التخطيط العام ، ويصدر بتحديد شروط وإجراءات منح هذا الترخيص قرار من الوزير المختص بالزراعة بالاتفاق مع الوزير المختص بالتعمير .

والمادة ٦٧ من ذات القانون نصت على العقوبة حيث قررت أنه :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة. أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون اخر يعاقب بغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولاتزيد على ألفى جنيه كل من يخالف أحكام المواد ١٦ و ٢٣ و ٣٤ من هذا القانون أو لائحته والقرارات الصادرة تنفيذا لهذه المواد .

ويعاقب بالحبس أو بالغرامة التى لاتقل عن عشرة آلاف جنيه ولاتزيد على خمسين ألف جنيه كل من يخالف أحكام المادة الثانية من قانون

الإصدار أو إحدى المواد ١٨ ، ٢١ ، ٢٢ ، ٢٥ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا لهذه المواد .

وتكون العقوبة السجن لمدة لاتقل عن خمس سنوات ولاتزيد على عشر سنوات وغرامة لاتقل عن خمسين ألف جنيه ولاتزيد على مائة ألف جنيه ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق التحايل أو الاعلان عن تقاسيم وهمية .

وفى جميع الأحوال يجب الحكم فضلا عن ذلك بإزالة أو تصحيح أو إستكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له .

والحكمة من حظر إقامة مبانى والمنشآت على الأراضى الزراعية هى الرغبة فى الحفاظ على الرقعة الزراعية بالبلاد . ذلك أنه يترتب على إقامة هذه المبانى والمنشآت على الأراضى الزراعية أقتطاع مساحات كبيرة من هذه الأراضى ، وقد تبين أن جملة المساحات المستقطعة بسبب البناء والتجريف طبقا للاحصائيات الرسمية بالتحليل الاحصائى قد بلغت فى الفترة من ١٩٧٥ حتى ١٩٧٩ حوالى ١٤ ألف فدان من أجود الأراضى الزراعية (١) .

وقد زادت المساحات المستقطعة بعد ذلك حيث بلغت المساحة المجرفة فى كل عام حوالى ٢٠ ألف فدان ، والمساحة المبورة ٢٢ ألف فدان ، والمساحة المتعدى عليها بالبناء حوالى ٢٠ ألف فدان ، وهذا يعنى أن جمهورية مصر تخسر فى كل عام حوالى ٦٢ ألف فدان وإذا

(١) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم ١١٦ لسنة ١٩٨٣

ظل هذا المعدل فى التعدى فستقترب المساحة المتعدى عليها خلال عشر سنوات من مليون فدان ضائعة ، فى الوقت الذى يستقطع منها نجد أن ما إستصلحناه فى خلال ثلاث سنوات لم يتجاوز ٤٢ ألف فدان ، فضلا عن أن الفدان الذى نخسره من الأراضى الطينية يعادل ٢٠ فدان من الأراضى الرملية [١]

ويلاحظ أن الفقرة الثالثة من قانون التخطيط العمرانى هى التى قررت عقوبة الجناية وان الجريمة التى ينظمها من إختصاص محكمة الجنايات أما مخالفة أحكام الفقرتين الاولى والثانية من هذا القانون كما أن أحكام قانون الزراعة لاتشكل جناية بل كلاهما تشكل أحدى الجنح .

ومن ثم فان إختصاص محكمة الجنايات عند مخالفة أحكام قانون التخطيط العمرانى بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريقين فقط هما :

١- الجرائم التى ترتكب عن طريق التحايل .
٢- الجرائم التى ترتكب عن طريق الاعلان عن تقاسيم وهمية ولا نرى تطبيقا عمليا لهذا النص حتى الان .

وتجدر الاشارة أخيرا" الى وجود تنازع ظاهرى بين النصوص فى كل من قانونى الزراعة وقانون التخطيط العمرانى بشأن جريمة البناء على الارض الزراعية . ومن ثم يتعين الرجوع الى القواعد العامة التى تحكم التنازع الظاهرى بين النصوص والمشار اليه سابقا" .

---

(١) تقرير اللجنة المشتركة بمجلس الشعب عن مشروع القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٥
** وأنظر المستشار / عزمى البكرى - المرجع السابق - ص ٣٠ .

ملحـــق

بنصوص القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء[١]
معدلا بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠
والقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

الباب الأول
فى توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١ — فيما عدا المبانى التى تقيمها الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات وشركات القطاع العام ، يحظر فى أى جهة من الجمهورية داخل حدود المدن واالقرى أو خارجها ، إقامة أى مبنى أو تعديل مبنى قائم أو ترميمه متى كانت قيمة الأعمال المطلوب إجراؤها تزيد على خمسة آلاف جنيه ، إلا بعد موافقة لجنة يصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها وإجراءاتها والبيانات التى تقدم إليها ، قرار من وزير الإسكان والتعمير وذلك فى حدود الاستثمارات المخصصة للبناء فى القطاع الخاص[٢] ..

وتصدر اللجنة المشار إليها قراراتها وفقا لمواصفات ومعايير ومستويات الإسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية لكل مستوى منها والتى يصدر بتحديدها قرار وزير الإسكان والتعمير .

(١) نشر بالجريدة الرسمية فى ١٩٧٦/٩/٩ فى العدد ٣٧ تابع وعمل به من تاريخ نشره وكان هذا القانون قد عدل بالقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ ، ثم ألغى هذا التعديل بالمادة السادسة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المنشور فيما بعد .

(٢) نصت المادة ١١ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص بإقامة المبانى وسائر أحكام الباب الأول من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

ويسرى الحظر المنصوص عليه فى هذه المادة على أعمال البناء أو التعديل أو الترميم المتعددة فى المبنى الواحد ، متى زادت القيمة الكلية لهذه الأعمال على خمسة آلاف جنيه فى السنة .

مادة ٢ — تعتبر موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة السابقة شرطا لمنح تراخيص البناء طبقا لأحكام هذا القانون[١] .

ولا يجوز للجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم منح تراخيص متعددة للبناء أو التعديل أو الترميم تزيد قيمتها الكلية على خمسة آلاف جنيه فى المبنى الواحد فى السنة إلا بعد موافقة اللجنة المذكورة .

مادة ٣ — تكون موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة الأولى نافذة لمدة سنة من تاريخ صدورها ، فإذا انقضت هذه المدة دون الشروع فى التنفيذ وجب عرض الأمر على اللجنة للنظر فى تجديد الموافقة لمدة مماثلة .

ويلتزم طالبو البناء عند تنفيذ الأعمال بالتكاليف الإجمالية والمستويات والمواصفات التى صدرت بها موافقة اللجنة ، مع التجاوز بما لا يزيد على عشرة فى المائة من هذه التكاليف .

وإذا دعت أثناء التنفيذ ظروف تقتضى تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف الأكثر من عشرة فى المائة وجب عرض طلب الموافقة على تعديل المواصفات أو تجاوز التكاليف على اللجنة للحصول على موافقتها .

ويجب على اللجنة أن ترد على ذلك الطلب خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه بالقبول أو الرفض مع بيان أسباب قرارها إن كان بالرفض .

---

(١) انظر شرح أحكام الجريمة تفصيلا فى كتاب المشكلات العملية فى جريمة البناء بدون ترخيص للمؤلف سنة ١٩٨٨ .

الباب الثانى
فى تنظيم المبانى

مادة ٤ - (١) - لا يجوز إنشاء مبان أو إقامة أعمال أو توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية مما تحدده اللائحة التنفيذية إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم أو إخطارها بذلك وفقا لما تبينه اللائحة التنفيذية لهذا القانون(٢) .

ويسرى هذا الحكم على كل من ينشىء أى مبنى أو يجرى أى عمل من الأعمال المنصوص عليها فى الفقرة السابقة سواء كان من أفراد أو هيئات القطاع الخاص أو الجمعيات التعاونية أو الوزارات والمصالح الحكومية والهيئات العامة وشركات القطاع العام .

ولا يجوز الترخيص بالمبانى أو الأعمال المشار إليها بالفقرة الأولى إلا إذا كانت مطابقة لأحكام هذا القانون ومتفقة مع الأصول الفنية والمواصفات العامة ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية التى تحددها اللائحة التنفيذية .

وتبين اللائحة التنفيذية الشروط والأوضاع اللازم توافرها فيما يقام من الأبنية على جانب الطريق عاما كان أو خاصا وتحدد التزامات المرخص له عند الشروع فى تنفيذ العمل وأثناء التنفيذ وفى حالة التوقف عنه .

كما تحدد اللائحة التنفيذية الاختصاصات المخولة للسلطات المحلية فى وضع الشروط المتعلقة بأوضاع وظروف البيئة والقواعد الخاصة بالواجهات الخارجية .

مادة ٥ - يقدم طلب الحصول على الترخيص إلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التنظيم مرفقا به البيانات والمستندات والموافقات والرسومات المعمارية والإنشائية والتنفيذية التى تحددها اللائحة التنفيذية ، وعلى هذه الجهة أن تعطى الطالب إيصالا باستلام الطلب ومرفقاته ، ويجب أن يكون طلب الترخيص فى أعمال الهدم موقعا من المالك أو من يمثله قانونا .

---

(١) معدلة بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠ .

(٢) لاحظ أن القانون رقم ١٣٥ لسنة ١٩٨١ قد انتهى العمل به حيث إنه كان يجيز الحكم بالغرامة أو الإزالة خلال ٥ سنوات من تاريخ العمل به .

ويجب أن تكون الرسومات أو أية تعديلات فيها موقعا عليها من مهندس نقابى متخصص وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين .

ويكون المهندس المصمم مسئولا مسئولية كاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم ، وعليه الالتزام فى إعداد الرسومات وتعديلاتها بالأصول الفنية والمواصفات االقياسية المصرية المعمول بها وقت الإعداد ، والقرارات الصادرة فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء ، وذلك فيما لم يرد فيه نص خاص فى اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة ٦ – تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فحص طلب الترخيص ومرفقاته والبت فيه خلال مدة لا تزيد على ستين يوما من تاريخ تقديمه ، على أنه فى الحالات التى تلزم فيها موافقة اللجنة المنصوص عليها فى المادة الأولى فيكون هذا الميعاد من تاريخ إخطار الجهة المذكورة بالموافقة ، وتحدد اللائحة التنفيذية الأحوال التى يجب فيها البت فى الطلب خلال مدة أقل .

وإذا ثبت للجهة المذكورة أن الأعمال المطلوب الترخيص فيها مطابقة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ، قامت بإصدار الترخيص بعد مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها ، ويحدد فى الترخيص خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء الذى يجب على المرخص له اتباعه وعرض الشوارع والمناسيب المقررة لها أمام واجهات البناء وأية بيانات يتطلبها أى قانون آخر .

أما إذا رأت تلك الجهة وجوب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات أو إدخال تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، أعلنت الطالب بذلك بكتاب موصى عليه خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديم الطلب ، ويتم البت فى هذه الحالة فى طلب الترخيص خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء البيانات أو المستندات أو الموافقات المطلوبة أو تقديم الرسومات المعدلة .

مادة ٦ مكرراً : مضافة بالقانون ٢٩ لسنة ١٩٩٢

يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى .

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها إذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمناً تحديد المدة التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تارخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوباً بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

مادة ٧ - يعتبر بمثابة موافقة على طلب الترخيص انقضاء المدة المحددة للبت فيه ، دون صدور قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم برفضه أو طلب استيفاء بعض البيانات أو المستندات أو الموافقات اللازمة أو إدخال تعديلات أو تصحيحات على الرسومات ويلتزم طالب الترخيص فى هذه الحالة بمراعاة جميع الأوضاع والشروط والضمانات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له .

كما يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص إذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المختص بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية ويجوز مد هذه المدة بما لا يجاوز سنة واحدة أخرى (الفقرة الثالثة مستبدلة بالقانون ٢٩ لسنة ١٩٩٢) .

مادة ٧ مكرراً : (مضافة بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٢) :

لا يعطى الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .

ويرد الخطاب إلى المرخص له إذا التزم بإقامة الأعمال المرخص بها طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف ، بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصماً من قيمة خطاب الضمان المشار إليه ، كما ولها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام هذا القانون ، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع واجراءات تقديم خطاب الضمان واستعاضة قيمة ما يخصم منه ورده .

مادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية) مستبدلتان بالقانون ٢٩ من ١٩٩٢

لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليات أياً كانت قيمتها إلا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانوناً .

ولا تجوز الموافقة صراحة أو ضمنا على طلبات الترخيص فى التعلية إلا إذا كان الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها . ويجب الالتزام فى هذا الشأن بالرسومات الانشائية السابق تقديمها مع الترخيص الأول ، ولو كانت قواعد الارتفاع تسمح بالتعلية المطلوبة .

وتغطى وثيقة التأمين المسئولية المدنية للمهندسين والمقاولين عن الأضرار التى تلحق بالغير بسبب ما يحدث فى المبانى والمنشآت من تهدم كلى أو جزئى وذلك بالنسبة لما يلى :

١ - مسئولية المهندس والمقاولين أثناء فترة التنفيذ باستثناء عمالهم .

٢ - مسئولية المالك أثناء فترة الضمان المنصوص عليها فى المادة ٦٥١ من القانون المدنى .

ودون الإخلال أو التعديل فى قواعد المسئولية الجنائية ، يتولى المؤمن مراجعة

---

(١) معدلة بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠ .

الرسومات ومتابعة التنفيذ وذلك عن طريق أجهزته أو من يعهد إليه بذلك وتحدد مسئوليته المدنية وفقا لأحكام هذا القانون .

ويكون الحد الأقصى لما يدفعه المؤمن بالنسبة للأضرار المادية والجسمانية التى تصيب الغير مبلغ مليونى جنيه عن الحادث الواحد على ألا تتعدى مسئولية المؤمن قبل الشخص الواحد عن الأضرار الجسمانية مبلغ خمسين ألف جنيه .

ويصدر قرار من وزير الاقتصاد بالاتفاق مع الوزير المختص بالاسكان بالقواعد المنظمة لهذا التأمين وشروطه ، وقيوده وأوضاعه والأحوال التى يكون فيها للمؤمن حق الرجوع على المسئول عن الضرر ، كما يتضمن القرار قسط التأمين الواجب أداؤه والشخص الملزم به ، على ألا يجاوز القسط ١٪ من قيمة الأعمال المرخص بها ويحسب القسط على أساس أقصى خسارة محتملة وذلك بالنسبة للمشروعات ذات الطبيعة الخاصة والتى يصدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان مع وزير الاقتصاد .

وتكون وثيقة التأمين طبقا للنموذج الذى يعتمده وزير الاقتصاد .

مادة ٩ – إذا مضت سنة واحدة على منح الترخيص ، دون أن يشرع صاحب الشأن فى تنفيذ الأعمال المرخص فيها ، وجب عليه تجديد الترخيص ويكون التجديد لمدة سنة واحدة فقط تبدأ من انقضاء السنة الأولى ، ويتبع فى تقديم طلب التجديد وفحصه والبت فيه الأحكام التى تبينها اللائحة التنفيذية .

وفى تطبيق حكم هذه المادة لا يعتبر شروعا فى التنفيذ اتمام أعمال الحفر الخاصة بالأساسات .

مادة ١٠ – يكون طالب الترخيص مسئولا عما يقدمه من بيانات متعلقة بملكية الأرض المبينة فى طلب الترخيص .

وفى جميع الأحوال لا يترتب على منح الترخيص أو تجديده أى مساس بحقوق ذوى الشأن المتعلقة بهذه الأرض .

مادة ١١ – يجب أن يتم تنفيذ البناء أو الأعمال وفقا للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها . وأن تكون مواد البناء المستخدمة مطابقة للمواصفات المصرية المقررة .

ولا يجوز ادخال أى تعديل أو تغيير جوهرى فى الرسومات المعتمدة . إلا بعد الحصول على ترخيص فى ذلك من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، أما التعديلات

البسيطة التى تقتضيها ظروف التنفيذ فيكفى فى شأنها باثبات الجهة المذكورة لها على أصول الرسومات المعتمدة وصورها ، وذلك كله وفقا للأحكام والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ويجب الاحتفاظ بصورة من الترخيص والرسومات المعتمدة فى موقع التنفيذ لمطابقة الأعمال التى يجرى تنفيذها عليها .

مادة ١١ مكرراً : (مضافة بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٢)

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقاً للقواعد التى تبنيها اللائحة التنفيذية .

ولا تسرى الفقرة السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعمال وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقاً للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١١ مكرراً (١) : مضافة بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٢)

فى حالة تراخى المالك عن إنشاء أو اعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية فى العقار المملوك له وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو فى حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ما امتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهراً .

فإذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قراراً بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية ، توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين فى المائة من صافى الايراد وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة

ما أنفقته فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان حسب الاحوال وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويسلم المكان إلى المالك لادارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار إليها وذلك بقرار المحافظ المختص .

فإذا عاد المالك إلى التقاعس عن إدارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بإدارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تحديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة وتنشر فى الوقائع الرسمية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى بمجلس الدولة .

مادة ١٢ – مع مراعاة أحكام المادة السابقة يلزم طالبو البناء بأن يعهدوا إلى مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها اذا زادت قيمتها على خمسة آلاف جنيه ، ويكون المهندس مسئولا مسئولية كاملة عن الاشراف على هذه الأعمال ، وللجنة التنفيذية للمحافظة أن تلزم طالبى البناء بذلك فى الحالات الأخرى التى تحددها وتقل قيمة الأعمال فيها عن هذا القدر .

ويصدر وزير الاسكان والتعمير بعد أخذ رأى مجلس نقابة المهندسين قراراً ببيان الحالات التى يكون الاشراف على التنفيذ فيها لأكثر من مهندس نقابى من ذوى التخصصات المختلفة تبعا لنوعية الأعمال المرخص بها .

وعلى الطالب قبل البدء فى التنفيذ أن يقدم إلى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تعهدا كتابيا من المهندس الذى اختاره يلتزم فيه بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص بها .

وعلى المهندس فى حالة تحلله لأى سبب من الاشراف على التنفيذ أن يخطر الجهة المذكورة بذلك . وفى هذه الحالة توقف الأعمال .

وعلى الطالب اذا أراد الاستمرار فى التنفيذ أن يختار مهندسا نقابيا آخر مع تقديم التعهد المشار إليه فى الفقرة السابقة .

وعلى المهندس المشرف على التنفيذ أن يرفض استخدام مواد البناء غير المطابقة للمواصفات وعليه أن يخطر الجهة المذكورة كتابة بذلك وبأية أعمال مخالفة فور وقوعها أيا كان مرتكبها .

مادة ١٢ مكرر – يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر من موقع البناء لافتة يبين فما يلى :

ـــ رقم الترخيص وتاريخ صدوره .
ـــ نوع المبنى ومستوى البناء .
ـــ عدد الأدوار المرخص باقامتها .

ـــ عدد الوحدات المزمع إقامتها وعدد المخصص منها للتأجير والمخصص للتمليك .
ـــ اسم المالك وعنوانه .
ـــ اسم المهندس المشرف على التنفيذ .
ـــ اسم المقاول القائم بالتنفيذ وعنوانه .
ـــ اسم شركة التأمين التى أبرمت وظيفة التأمين وعنوانها .

ويصدر بنموذج هذه اللافتة ومواصفاتها قرار من الوزير المختص بالاسكان .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

ويجب على المالك عند الاعلان عن بيع أو تأجير المبنى كله أو بعضه أن يضمن هذا الاعلان البيانات التى يجب إدراجها باللافتة المشار إليها .

وتسرى الأحكام السابقة على المبانى التى تجرى إنشاؤها أو تعليتها أو استكمالها فى تاريخ العمل بهذا القانون ولو كان قد صدر الترخيص بها قبل العمل بأحكامه .

ويلتزم المالك والمقاول بإقامة اللافتة المبينة فى الفقرة الأولى خلال ثلاثين يوما من تاريخ العمل بالقرار المشار إليه[1] .

مادة ١٢ مكررا (٢) : مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجارات الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والادوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التفنيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات .

مادة ١٣ - يصدر باعتماد خطوط التنظيم للشوارع قرار من المحافظ بعد موافقة المجلس المحلى المختص .

ومع عدم الإخلال بأحكام القانون رقم ٥٧٧ لسنة ١٩٥٤ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة أو التحسين ، يحظر من وقت صدور القرار المشار إليه فى الفقرة السابقة إجراء أعمال البناء أو التعلية فى الأجزاء البارزة عن خطوط التنظيم على أن يعوض أصحاب الشأن تعويضا عادلا ، أما أعمال التدعيم لإزالة الخلل وكذا أعمال البياض فيجوز القيام بها .

وإذا صدر قرار بتعديل خطوط التنظيم ، جاز للمجلس المحلى المختص بقرار مسبب إلغاء التراخيص السابق منحها أو تعديلها بما يتفق مع خط التنظيم الجديد سواء كان المرخص له قد شرع فى القيام بالأعمال المرخص بها أو لم يشرع وذلك بشرط تعويضه تعويضا عادلا .

مادة ١٣ مكرراً : (مضافة بالقانون رقم ٢٩ لسنة ١٩٩٢)

ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق باصدار التراخيص بإنشاء المبانى أو إقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية .

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ١٤ : (مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢)

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى ، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصاً بها واثبات مايقع بها من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها .

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المنشور فى الجريدة الرسمية فى العدد ٢٢ مكرر بتاريخ ٧ يونية ١٩٨٣ أى أن إقامة اللافتات المذكورة أصبحت واجبة ابتداء من ٧ يونية ١٩٨٣ .

وعلى الأشخاص المشار إليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص إليهم والمشرفين على التنفيذ إلى ما يحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقاً للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١٥ : (مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢)

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بياناً بهذه الأعمال ، ويعلن إلى ذوى الشأن بالطريق الادارى ، فإذا تعذر إعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ما تراه من اجراءات تكفل مع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو إقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين مالم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفى جميع الأحوال تضع الجهة الادارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبيناً بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولاً عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

مادة ١٦ - يصدر المحافظ المختص أو من ينيبه بعد أخذ رأى لجنة تشكل بقرار منه من ثلاثة من المهندسين المعماريين والمدنيين من غير العاملين بالجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ممن لهم خبرة لا تقل عن عشر سنوات قرارا مسببا بإزالة أو

تصحيح الأعمال التي تم وقفها وذلك خلال خمسة عشر يوما على الأكثر من تاريخ إعلان قرار وقف الأعمال المنصوص عليها بالمادة السابقة .

ومع عدم الاخلال بالمحاكمة الجنائية يجوز للمحافظ بعد أخذ رأى اللجنة المنصوص عليها فى الفقرة السابقة التجاوز عن الإزالة فى بعض المخالفات التى لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران وذلك فى الحدود التى تبينها اللائحة التنفيذية

وفى جميع الأحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقا لهذا القانون أو قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨٢ أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لإيواء السيارات .

وللمحافظ المختص أن يصدر قراره فى هذه الأحوال دون الرجوع إلى اللجنة المشار إليها فى الفقرة الأولى .

مادة ١٧ - على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ القرار الصادر بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة المناسبة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ويخطر بذلك ذوى الشأن بكتاب موصى عليه .

فإذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون إتمامه . قامت الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويتحمل المخالف جميع النفقات وتحصل بطريق الحجز الادارى .

وللجنة المذكورة فى سبيل تنفيذ الإزالة أن تخلى بالطريق الادارى المبنى من شاغليه إن وجدوا دون حاجة إلى أية إجراءات قضائية .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح إخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه فيتم ذلك بالطريق الادارى مع تحرير محضر بأسمائهم. وتعتبر العين خلال المدة التى يستغرقها التصحيح فى حيازة المستأجر قانونا دون أن يتحمل قيمة الأجرة عن تلك المدة .

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إليه فور انتهاء أعمال التصحيح دون حاجة إلى موافقة المالك ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه ما لم يكن الشاغل قد أبدى رغبته كتابة فى إنهاء عقد الايجار .

مادة ١٧ مكرراً : (مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢)

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها خدماتها ، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم

تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

مادة ١٧ مكرراً (١) : (مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢)

يقع باطلاً كل تصرف يكون محله ما يأتى :

١ - أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانوناً

٢ - أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

ويقع باطلاً بطلاناً مطلقاً أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف .

مادة ١٨(١) : تفصل محكمة القضاء الادارى فى الطعون على القرارات الصادرة بوقف أعمال البناء أو إزالتها أو تصحيحها على وجه السرعة ، وتلتزم الجهة الادارية بتقديم المستندات فى أول جلسة ، ولا يترتب على الطعن وقف تنفيذ القرار ما لم تأمر المحكمة بذلك(٢).

مادة ١٩، ٢٠ الغيتا بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠ .

---

(١) انظر شرح الجريمة تفصيلا فى كتاب — المرجع فى شرح قانون المبانى الجديد للأستاذ/محمود عبد الحكيم عبد الرسول سنة ١٩٨٩

(٢) انظر الأحكام الصادرة من محكمة القضاء الادارى وتأصيل سلطة القضاء الادارى — فى كتاب الأستاذ المستشار/محمد عزمى البكرى شرح قانون المبانى الجديد سنة ١٩٨٩

الباب الثالث

فى العقوبات

مادة ٢١[1] – مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد يقرها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب كل من يخالف أحكام الفقرتين الأولى والثالثة من المادة الأولى والفقرة الأولى من المادة ٣ من هذا القانون بغرامة تعادل قيمة تكاليف الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال ويعاقب المقاول إن وجد بغرامة تعادل نصف تكاليف الأعمال التى قام بها .

ويجوز فى جميع الأحوال – فضلا عن الغرامة – الحكم بالحبس مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر ولا تزيد على سنة .

مادة ٢٢ (الفقرة الأولى) : (مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢) :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و٥ و٦ مكرراً و٧ و٨ و٩ و١١ و١٢ و١٣ و١٤ و١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

ومع عدم الاخلال بحكم المادة ٢٤ يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ثلاث سنوات ولا تجاوز خمس سنوات كل من يستأنف أعمالا سبق وقفها بالطريق الادارى رغم اعلانه بذلك على الوجه المبين فى المادة ١٥ .

ويعاقب بالعقوبات المبينة فى الفقرة السابقة المقاول الذى يقوم بالتنفيذ متى كانت المبانى أو الأعمال بدون ترخيص من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أو بالرغم من اعلانه بقرار وقف الأعمال على حسب الأحوال .

على أنه اذا اقتصرت المخالفة على عدم الحصول على ترخيص للقيام بأعمال التشطيبات الخارجية التى تحددها اللائحة التنفيذية فتكون العقوبة غرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه .

وكل مخالفة لأحكام المادة ١٢ مكررا يعاقب مرتكبها بالحبس مدة لا تجاوز شهرا وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تجاوز ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين ..

---

(١) نصت المادة ١٢ من القانون ١٩٨١/١٣٦ على أنه فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يلغى شرط الحصول على موافقة لجنة توجيه وتنظيم أعمال البناء قبل الحصول على الترخيص باقامة المبانى . وسائر أحكام الباب الأول رقم ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء، كما تلغى المادة ٢١ من هذا القانون .

مادة ٢٢ مكرر[1] ـــ تكون العقوبة السجن مدة لا تقل عن خمس سنوات ولا تزيد على عشر سنوات وغرامة لا تقل عن ٥٠ ألف جنيه ولا تزيد على قيمة الأعمال المخالفة وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام مواد البناء أو استعمال مواد غير مطابقة للمواصفات ، وفضلا عن ذلك يحكم بحظر التعامل نهائيا مع المقاول المسند إليه التنفيذ ، ويشطب من سجلات نقابة المهندسين اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة فى الحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة وفى حالة العود يكون الشطب بصفة دائمة .

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار إليهم فى المادتين ١٣ مكررا و١٤ من هذا القانون وذلك إذا أهمل أى منهم اهمالاً جسيماً أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى .

مادة ٢٢ مكرراً (١) : (مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢) :

يجب الحكم فضلاً عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بإزالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذاً له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينبه بالازالة أو التصحيح .

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة يحكم بغرامة اضافية لا تقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة هذه الغرامة إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه .

مادة ٢٢ مكرراً (٢) : (مضافة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢) :

مع عدم الاخلال بأية عقوبات أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة

(١) و (٢) مضافتان بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠

جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب إحدى الأفعال الآتية :

١ - الامتناع عن إقامة المكان المخصص لايواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص .
٢ - الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى إجراء هذا التركيب .
٣ - الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق .
٤ - عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا (١) .
٥ - عدم ابقاء اللافتة المنصوص عليها فى المادة ١٥ فى مكانها واضحة البيانات .

مادة ٢٣ - تقضى المحكمة باخلاء المبنى من شاغليه وذلك بالنسبة للأجزاء المقرر ازالتها ، فاذا لم يتم الاخلاء فى المدة التى تحدد لذلك بالحكم جاز تنفيذه بالطريق الادارى .

مادة ٢٤ - يعاقب المخالف بغرامة لا تقل عن جنيه ولا تجاوز عشرة جنيهات عن كل يوم يمتنع فيه عن تنفيذ ماقضى به الحكم أو القرار النهائى للجنة المختصة من ازالة أو تصحيح أو استكمال . وذلك بعد انتهاء المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى لتنفيذ الحكم أو القرار .

وإذا اقتضت أعمال التصحيح أو الاستكمال اخلاء المبنى مؤقتا من كل أو بعض شاغليه ، حرر محضر ادارى باسمائهم وتقوم الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالمجلس المحلى المختص باخطارهم بالاخلاء فى المدة التى تحددها ، فاذا لم يتم الاخلاء بعد انقضائها يصير تنفيذه بالطريق الادارى .

وفى جميع الأحوال يجب الانتهاء من أعمال التصحيح أو الاستكمال فى المدة التى تحددها الجهة المذكورة ، وتعتبر العين خلال هذه المدة فى حيازة المستأجر قانونا مالم يبد رغبته فى انهاء عقد الايجار خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اخطاره بقرار الاخلاء المؤقت .

ولشاغلى البناء الحق فى العودة إلى العين فور تصحيحها أو استكمالها دون حاجة إلى موافقة المالك ، ويتم ذلك بالطريق الادارى فى حالة امتناعه .

وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفات . ولا يجوز الحكم بوقف تنفيذ هذه الغرامة .

ويكون الخلف العام أو الخاص مسئولا عن تنفيذ ماقضى به الحكم أو القرار النهائى من ازالة أو تصحيح أو استكمال . وتبدأ المدة المقررة للتنفيذ من تاريخ انتقال الملكية إليه ، وتطبق فى شأنه الأحكام الخاصة بالغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة .

كما تسرى أحكام هذه الغرامة فى حالة استئناف الأعمال الموقوفة وذلك عن كل يوم اعتبارا من اليوم التالى لاعلان ذوى الشأن بقرار الايقاف .

ولا تسرى أحكام هذه المادة على المخالفات التى اتخذت فى شأنها الاجراءات الجنائية فى تاريخ سابق على تاريخ العمل بهذا القانون .

مادة ٢٥ - يكون ممثل الشخص الاعتبارى أو المعهود إليه بادارته مسئولا عما يقع منه أو من أحد العاملين فيه من مخالفة لأحكام هذا القانون ولائحته والقرارات المنفذة له ، ويعاقب بكل الغرامات المقررة عن هذه المخالفة .

كما يكون الشخص الاعتبارى مسئولا بالتضامن عن تنفيذ الغرامات التى يحكم بها على ممثله أو المعهود إليه بادارته أو أحد العاملين فيه .

مادة ٢٦ -[1] تضاعف العقوبات المقررة فى قانون العقوبات وفى هذا القانون ، وذلك بالنسبة للجرائم التى ترتكب بطريق العمد أو الاهمال الجسيم بعدم مراعاة الأصول الفنية فى التصميم أو التنفيذ أو الاشراف على التنفيذ أو الغش فى استخدام المواد ، ولا يجوز فى هذه الحالة الحكم بوقف التنفيذ .

ويحكم فضلا عن ذلك بشطب اسم المهندس المصمم أو المشرف على التنفيذ بحسب الأحوال من سجلات نقابة المهندسين وحظر التعامل مع المقاول المسند إليه التنفيذ ، وذلك للمدة التى تعينها المحكمة بالحكم وفقا لظروف كل حالة على حدة .

وفى حالة العود يكون الشطب أو حظر التعامل بصفة دائمة .

مادة ٢٧ - على ذوى الشأن أن يبادروا إلى تنفيذ الحكم الصادر بازالة أو تصحيح الأعمال المخالفة ، وذلك خلال المدة التى تحددها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم .

فاذا امتنعوا عن التنفيذ أو انقضت المدة دون اتمامه كان للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تقوم بذلك بنفسها أو بواسطة من تعهد إليه ، ويتحمل المخالف بالنفقات وجميع المصروفات وتحصل منه التكاليف بطريق الحجز الادارى .

وتسرى فى شأن اخلاء المبنى من شاغليه أن وجدوا لتنفيذ الازالة أو التصحيح وفى شأن أحقية هؤلاء الشاغلين فى العودة إلى العين فور تصحيحها الأحكام المقررة فى المادة ١٧[١] .

---

(١) انعيت بالقانون رقم ١٩٨٣/٣٠

(١) أنظر أحكام العقوبات وأحكام الجرائم تفصيلا فى كتاب جرائم المبانى للأستاذ الدكتور/محمد المنجى سنة ١٩٨٧ .

الباب الرابع
الأحكام العامة والختامية

مادة ٢٨ - مع عدم الاخلال بأحكام المادة (٥) من قانون العقوبات تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له على المبانى المرخص فى اقامتها قبل العمل به . وذلك فيما لا يتعارض مع شروط الترخيص .

مادة ٢٩ - تسرى أحكام الباب الثانى من هذا القانون على عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدنا بالتطبيق لقانون الحكم المحلى .

ويجوز لأسباب تاريخية أو ثقافية أو سياحية أو تحقيقا لغرض قومى أو مصلحة اقتصادية أو مراعاة لظروف العمران إعفاء مدينة أو قرية أو جهة من تطبيق بعض أحكام الباب الثانى من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له . وذلك دون المساس بحقوق الغير .

وفى جميع الحالات يحظر الاعفاء من قيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ ، كما لا يجوز الاعفاء فى حالات فردية من قيود الارتفاع أو قواعد الكثافة البنائية المقررة فى القوانين واللوائح .

مادة ٣٠ - تختص بنظر طلبات الاعفاء وفقا لأحكام المادة السابقة ، ووضع الشروط البديلةالتى تحقق الصالح العام فى حالة الموافقة على طلب الاعفاء لجنة للاعفاءات تشكل من :

- ممثل لوزارة الاسكان والتعمير بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير (مقررا) .
- ممثل لوزارة السياحة بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .
- ممثل لأمانة الحكم المحلى بدرجة وكيل وزارة على الأقل يختاره الوزير .
- اثنين من رؤساء قسم العمارة والتخطيط واثنين من رؤساء أقسام الإنشاءات بكليات الهندسة بالجامعات المصرية ، يختارهم وزير التعليم العالى لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .

ثلاثة من ذوى الخبرة من المهندسين الاستشاريين يختارهم وزير الاسكان والتعمير بناء على اقتراح مجلس نقابة المهندسين وذلك لمدة سنتين قابلة للتجديد لمدة أخرى مماثلة .

ويصدر بتشكيل اللجنة قرار من وزير الاسكان والتعمير وتحدد اللائحة التنفيذية الإجراءات التى تسير عليها فى أعمالها .

وللجنة أن تستعين فى أعمالها بالكليات ومعاهد الأبحاث وغيرها من الجهات والهيئات العلمية ، كما لها أن تستعين بالأفراد والجهات المعنية ببحوث ودراسات تنظيم المبانى .

ولا تكون اجتماعات اللجنة صحيحة إلا بحضور أكثر من نصف أعضائها وتصدر قراراتها بأغلبية أصوات الحاضرين وتكون مسببة ، وعند التساوى يرجح رأى الجانب الذى فيه مقرر اللجنة .

وتعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير ، وله التصديق عليها أو رفضها بموجب قرار مسبب ، وفى حالة التصديق على قرار اللجنة بالموافقة على الإعفاء يصدر الوزير قرارا بالإعفاء يتضمن الشروط البديلة .

مادة ٣١ : (مستبدلة بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢) :

يجوز للمحافظ المختص - متى اقتضت الظروف العمرانية - وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الاسكان والمرافق اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة فى هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له ، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية .

ويجب أن يتضمن القرار الصادر فى هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء .

مادة ٣٢ - تعدل بقوة القانون القرارات والتراخيص الصادرة طبقا لأحكام المادة (٨) من القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه بإعفاء بعض أبنية بذاتها من قواعد الارتفاع المقررة بالقانون المذكور ولائحته والقرارات المنفذة له ، وذلك بما يجعلها متفقة مع تلك القواعد ، ويوقف بحكم القانون تنفيذ الأعمال التى لا تتفق مع القواعد المذكورة .

ولا يسرى حكم الفقرة السابقة على الأدوار الداخلة فى نطاق الإعفاء إذا كان

قد بدىء فى أعمالها الإنشائية قبل تاريخ العمل بأحكام هذا القانون على ألا يعتبر تجهيز المهمات وتشوينها وأعمال شدة الخراسانة من قبيل البدء فى الإنشاء فى تطبيق أحكام هذه الفقرة .

ولا يخل تطبيق أحكام هذه المادة بحق المرخص إليهم فى التعويض إن كان له مقتض .

مادة ٣٣ – يصدر المحافظ المختص بناء على موافقة المجلس المحلى للمحافظة قرارا يحدد فيه الرسوم المستحقة عن فحص الرسومات والبيانات المقدمة من طالب الترخيص وعن تجديده بشرط ألا تجاوز عشرة جنيهات .

كما يحدد الرسوم المستحقة عن منح الترخيص وعن تجديده بشرط ألا تجاوز مائتى جنيه .

ويستمر العمل بالقرارات المحددة للرسوم الصادرة من جهات الاختصاص وذلك إلى أن تصدر قرارات أخرى بتحديدها وفقا لأحكام هذا القانون .

مادة ٣٤ – يصدر وزير الإسكان والتعمير اللائحة التنفيذية لأحكام هذا القانون خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به وإلى أن تصدر هذه اللائحة يستمر العمل باللوائح والقرارات الحالية . وذلك فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون .

مادة ٣٥ – يلغى القانون رقم ٤٥ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تنظيم المبانى والقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم وتوجيه أعمال البناء ، كما يلغى كل حكم يخالف أحكام هذا القانون .

مادة ٣٦ – ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

(أنور السادات)

القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء[1]

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ٤ ، ٨ ، ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ٢٢ ، ٢٧ ، ٢٩ ، ٣١ ، من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، النصوص الآتية :

(تم الاستبدال فى نصوص القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ السابق ذكرها) .

(المادة الثانية)

تضاف مواد جديدة إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه بأرقام ١٢ مكررا ، ٢٢ مكررا ، ٢٢ مكررا (١) نصوصها الآتية :

(أضفنا النصوص الجديدة فى صلب القانون ١٩٧٦/١٠٦) .

(المادة الثالثة)[2]

يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٩٧٦/١٠٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون لوقف الإجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده .

وفى هذه الحالة تقف هذه الإجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهرا . فإذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح أو الممتلكات أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو مجاوزة للحد الأقصى للارتفاع المحدد قانونا ـــ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لإصدار قرار بالإزالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :

١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه .

٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ ألف جنيه .

٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم ما لم يكن قد صدر فيها حكم نهائى . ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار إليها فى الفقرتين الأولى والثانية .

وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالإسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالإسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

(المادة الرابعة)

يكون الاكتتاب فى سندات الإسكان المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى مقصورا على مبانى الإسكان الإدارى ومبانى الإسكان الفاخر وذلك مهما بلغت قيمتها .

ويقصد بالإسكان الإدارى فى تطبيق هذا الحكم مبانى المكاتب والمحال التجارية والفنادق والمنشآت السياحية .

(المادة الخامسة)

يستبدل بعبارة « القرار النهائى للجنة المختصة » عبارة « قرار الجهة الإدارية المختصة » وبعبارة « المجلس المحلى » عبارة « الوحدة المحلية وذلك أينما وردتا فى أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه :

(المادة السادسة)

تلغى المواد ١٩ ، ٢٠ ، ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه ، والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، كما يلغى كل حكم مخالف لأحكام هذا القانون .

(المادة السابعة)[1]

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

حسنى مبارك

(١) انظر تقرير اللجنة المشتركة عن إصدار القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣ فى كتاب الأستاذ رفعت عكاشة — قانون المبانى الجديد سنة ١٩٨٣ .

القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ .
بتعديل المادة الثالثة من القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣
المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء[1] ، [2]

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء النص الآتى :

« يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ أو لائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٥ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده .

وفى هذه الحالة تقف هذه الاجراءات إلى أن تتم معاينة الأعمال موضوع المخالفة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها فى المادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى مدة لا تجاوز شهرا ، فاذا تبين أنها تشكل خطرا على الأرواح والممتلكات أو تتضمن خروجا على خط التنظيم أو لقيود الارتفاع المقررة فى قانون الطيران المدنى الصادر بالقانون رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ وجب عرض الأمر على المحافظ المختص لاصدار الأمر بالازالة أو التصحيح وفقا لحكم المادة ١٦ من ذلك القانون .

وتكون العقوبة فى جميع الأحوال غرامة تحدد على الوجه التالى :

١٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة إذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠ ألف جنيه .

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٢ مكرر بتاريخ ٧ يونيه ١٩٨٣ .

(٢) تعدلت المادة الثالثة بعد ذلك بالقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ .

٢٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٥٠ الف جنيه .
٥٠٪ من قيمة الأعمال المخالفة اذا كانت المخالفة لا تجاوز ٢٠٠ ألف جنيه .
٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة لما زاد على ذلك .

وتعفى جميع الأعمال المخالفة التى لا تزيد قيمتها على عشرة آلاف جنيه من الغرامة المقررة فى هذه المادة .

وتسرى الأحكام السابقة على الدعاوى المنظورة أمام المحاكم مالم يكن قد صدر فيها حكم نهائى ، ويوقف نظر الدعاوى المذكورة بحكم القانون للمدة المشار اليها فى الفقرتين الأولى والثانية .

وتؤول حصيلة الغرامة المنصوص عليها فى هذه المادة إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها على أغراضه كما يخصص جانب منها لمكافأة اللجان طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

وتسرى أحكام هذه المادة على جميع مدن الجمهورية والقرى التى صدر بها قرار من الوزير المختص بالاسكان بتطبيق القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ عليها وذلك فيما عدا المناطق والأحياء التى يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص بالاسكان بناء على طلب المحافظ المختص خلال ثلاثة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .
صدر برئاسة الجمهورية فى غرة رجب سنة ١٤٠٤ (٣ أبريل ١٩٨٤) .

حسنى مبارك

قانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦
بتعديل الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

باسم الشعب :

رئيس الجمهورية :

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بنص الفقرة الأولى من المادة الأولى من القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بتعديل المادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٩٧٦/١٠٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء ، النص الآتى :

« يجوز لكل من إرتكب مخالفة لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية والقرارات المنفذة له قبل العمل بهذا القانون أن يقدم طلبا إلى الوحدة المحلية المختصة خلال مهلة تنتهى فى ٧ يونية سنة ١٩٨٧ لوقف الاجراءات التى اتخذت أو تتخذ ضده » .

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره . يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٠ شوال سنة ١٤٠٦ (٢٦ يونية سنة ١٩٨٦) .

حسنى مبارك

منشور بالجريدة الرسمية ـــ العدد ٢٧ (تابع) فى ٣ يوليو ١٩٨٦ .

---

(١) الجريدة الرسمية ـــ العدد ١٥ فى ١٢ أبريل سنة ١٩٨٤ .

(٢) انظر شرح أحكام التصالح فى كتاب « التصالح فى المبانى » للمؤلف سنة ١٩٨٤ وكتاب المشكلات العملية فى جريمة البناء بدون ترخيص للمؤلف ـــ سنة ١٩٨٨ .

قانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢
بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وقانون انشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وقانون التخطيط العمرانى(*)

باسم الشعب
رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستبدل بالمادة ٧ (الفقرة الثالثة) والمادة ٨ (الفقرتان الأولى والثانية) والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ (الفقرة الأولى) والمادة ٢٢ مكررا (الفقرة الثانية) والمادة ٢٢ مكررا « ١ » والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء مايأتى :

مادة ٧ (الفقرة الثالثة) :

كما يجوز للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم عدم الموافقة على طلبات الترخيص اذا كانت الأعمال المطلوب الترخيص بها تقع فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر قرار مسبب من المحافظ بعد موافقة المجلس الشعبى المختص بوقف الترخيص فيها مراعاة لظروف العمران أو اعادة التخطيط على ألا تجاوز مدة الوقف سنة من تاريخ نشر القرار فى الوقائع المصرية ويجوز مد هذه المدة بما لا يجاوز سنة واحدة أخرى .

مادة ٨ (الفقرة الأولى والثانية) :

لا يجوز صرف ترخيص البناء أو البدء فى التنفيذ للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فأكثر ، أو التعليات أيا كانت قيمتها الا بعد أن يقدم طالب الترخيص وثيقة تأمين .

ويستثنى من الحكم المتقدم التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألفا من الجنيهات لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

مادة ١٤ :

يكون لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين

القائمين بأعمال التنظيم بوحدات الادارة المحلية ، وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع المحافظ المختص صفة الضبط القضائى ، ويكون لهم بمقتضى ذلك حق دخول مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام هذا القانون ولو لم يكن مرخصا بها واثبات مايقع بها من مخالفات ، واتخاذ الاجراءات المقررة فى شأنها .

وعلى الأشخاص المشار اليهم فى الفقرة السابقة التنبيه كتابة على المرخص اليهم والمشرفين على التنفيذ الى مايحدث فى هذه الأعمال من اخلال بالأصول الفنية وسوء استخدم المواد .

كما يكون عليهم متابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال طبقا للرسومات والمواصفات الفنية وقواعد الوقاية من الحريق واتخاذ الاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون ولائحته التنفيذية ومتابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة ، وابلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات فى سبيل تنفيذها وذلك طبقا للقواعد والاجراءات التى تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١٥ :

توقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى ويصدر بالوقف قرار مسبب من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم يتضمن بيانا بهذه الأعمال ، ويعلن الى ذوى الشأن بالطريق الادارى ، فاذا تعذر اعلان أيهم لشخصه يتم الاعلان بايداع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع فى دائرتها العقار ، ويخطر بذلك الايداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول .

ويكون للجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اتخاذ ماتراه من اجراءات تكفل منع الانتفاع بالأجزاء المخالفة أو اقامة أى أعمال بناء جديدة فيها . كما يكون لها التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بشرط عدم الاضرار بحقوق الغير حسن النية ولمدة لا تزيد على أسبوعين مالم تأمر النيابة العامة بخلاف ذلك . وفى جميع الأحوال تضع الجهة الادارية المختصة لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وماتخذ فى شأنها من اجراءات أو قرارات .

ويكون المالك مسئولا عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات الى أن يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

مادة ٢٢ (الفقرة الأولى) :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس وبغرامة لا تجاوز قيمة الأعمال أو مواد البناء المتعامل فيها بحسب الأحوال أو باحدى هاتين العقوبتين كل من يخالف أحكام المواد ٤ و٥ و٦ مكررا و٧ و٨ و٩ و١١ و١٢ و١٣ و١٤ و١٧ من هذا القانون أو لائحته التنفيذية أو القرارات الصادرة تنفيذا له .

مادة ٢٢ مكررا (الفقرة الثانية) :

ويعاقب بالعقوبات المنصوص عليها فى الفقرة السابقة مع العزل من الوظيفة كل من العاملين المشار اليهم فى المادتين ١٣ مكررا و١٤ من هذا القانون وذلك اذا أهمل أى منهم اهمالا جسيما أو أخل بواجبات وظيفته متى ترتب على ذلك وقوع جريمة مما نص عليه فى الفقرة الأولى .

مادة ٢٢ مكررا « ١ »

يجب الحكم فضلا عن العقوبات المقررة فى هذا القانون بازالة أو تصحيح أو استكمال الأعمال المخالفة بما يجعلها متفقة مع أحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وذلك فيما لم يصدر فى شأنه قرار من المحافظ المختص أو من ينيبه بالازالة أو التصحيح .

وفى غير الحالات التى يتعين فيها الحكم بالازالة يحكم بغرامة اضافية لاتقل عن مثلى قيمة الأعمال المخالفة ، ولا تجاوز ثلاثة أمثال قيمة الأعمال المذكورة وقت صدور الحكم ، وتؤول حصيلة هذه الغرامة الى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظة وتخصص للصرف منها فى أغراضه .

مادة ٣١ :

يجوز للمحافظ المختص — متى اقتضت الظروف العمرانية — وبعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة أن يطلب من وزير الاسكان والمرافق اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء الواردة فى هذا القانون واللوائح التنفيذية والقرارات المنفذة له ، وكذلك من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ولائحته التنفيذية .

ويجب أن يتضمن القرار فى هذا الشأن من الوزير القواعد والشروط التى يصدر على أساسها الترخيص بالبناء .

(المادة الثانية)

يضاف الى قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ مواد جديدة بأرقام ٦ مكررا و٧ مكررا و١١ مكررا و١١ مكررا « ١ » و١٢ مكررا « ١ » و١٣ مكررا و١٧ مكررا و١٧ مكررا « ١ » و٢٢ مكررا « ٢ » نصوصها الآتى :

مادة ٦ مكررا :

يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى : ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى .

المرحلة الثانية : ويصرح باستكمال باقى الأعمال المرخص بها اذا التزم المرخص بأحكام القانون ولائحته التنفيذية .

وتنظم اللائحة التنفيذية قواعد منح تراخيص البناء .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالاسكان متضمنا تحديد المدة التى يجب على المالك اتمام البناء خلالها واعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

ومع مراعاة حكم المادة (٩) يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

مادة ٧ مكررا :

لا يعطى الترخيص الا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط يصدر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال .

ويرد الخطاب الى المرخص له اذا التزم باقامة الأعمال المرخص بها طبقا للقانون ولائحته التنفيذية وشروط الترخيص .

وللجهة الادارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار اليه ، كما ولها أن تخصم من هذه القيمة الغرامات المحكوم بها طبقاً لأحكام هذا القانون ، وتنظم اللائحة التنفيذية أوضاع واجراءات تقديم خطاب الضمان واستعاضة قيمة مايخصم منه ورده .

مادة ١١ مكررا :

يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها والغرض من المبنى وذلك وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

ولا تسرى الفقرة السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

كما يلتزم طالب الترخيص بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وكذلك توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق وذلك كله وفقا للقواعد التى تبينها اللائحة التنفيذية .

مادة ١١ مكررا « ١ »

فى حالة تراخى المالك عن انشاء أو اعداد أو تجهيز أو ادارة المكان المخصص لايواء السيارات أو عن تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية فى العقار المملوك له وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر باقامة المبنى ، أو فى حالة قيام المالك باستغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به تتولى الجهة الادارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه انذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ماامتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا .

فاذا انقضت هذه المهلة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بتركيب المصعد طبقا للاشتراطات الفنية ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق ، أو انشاء واعداد المكان وتجهيزه لايواء السيارات على نفقة المالك ، وادارة هذا المكان نيابة عنه وذلك مقابل اقتضاء (٢٥٪) خمسة وعشرين فى المائة من صافى الايراد وتستوفى الجهة الادارية من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ماانفقته فى انشاء أو اعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال وذلك طبقا لما تحدده اللائحة التنفيذية .

ويسلم المكان الى المالك لادارته فى الغرض المخصص له اعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الادارية للنفقات المشار اليها وذلك بقرار من المحافظ المختص .

فاذا عاد المالك الى التقاعس عن ادارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص اصدار قرار بتكليف الجهة الادارية المختصة بادارة المكان فى العرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة . ويجوز تحديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة وتنشر فى الوقائع الرسمية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الادارى لمجلس الدولة .

مادة ١٢ مكررا « ١ »

يجب أن تحرر عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذا البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد وغير ذلك مما تحدده اللائحة التنفيذية ، ولا يقبل شهر أى عقد غير متضمن لهذه البيانات .

ينشأ جهاز يسمى جهاز التفتيش على أعمال البناء يختص بأداء مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على أعمال الجهات الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدات المحلية فى جميع أنحاء الجمهورية ، وذلك فيما يتعلق باصدار التراخيص بانشاء المبانى أو اقامة الأعمال أو توسعتها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشطيبات خارجية .

ويصدر بتنظيم العمل بهذا الجهاز وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولين عنها قرار من رئيس الجمهورية .

مادة ١٧ مكررا :

لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، الا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية .

مادة ١٧ مكررا « ١ » :

يقع باطلا كل تصرف يكون محله مايأتى :

١ ـــ أية وحدة من وحدات المبنى أقيمت بالمخالفة لقيود الارتفاع المصرح به قانونا .
٢ ـــ أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات اذا قصد بالتصرف تغيير الغرض المرخص به المكان .

ويقع باطلا بطلانا مطلقا أى تصرف يتم بالمخالفة لأحكام هذه المادة ، ولا يجوز شهر هذا التصرف ، ويجوز لكل ذى شأن وللنيابة العامة طلب الحكم ببطلان التصرف .

مادة ٢٢ مكررا « ٢ » :

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو باحدى هاتين العقوبتين كل من ارتكب احدى الأفعال الآتية :

١ ـــ الامتناع عن اقامة المكان المخصص لايواء السيارات أو التراخى فى ذلك أو عدم استخدام هذا المكان فى الغرض المخصص من أجله أو استخدامه فى غير هذا الغرض وذلك بالمخالفة للترخيص .
٢ ـــ الامتناع أو التراخى فى تركيب المصعد فى المبنى أو مخالفة الاشتراطات الفنية المقررة طبقا لقانون المصاعد الكهربائية أو اللوائح والقرارات الصادرة تنفيذا لأحكامه فى اجراء هذا التركيب .
٣ ـــ الامتناع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد اخطار الحريق .
٤ ـــ عدم تضمين عقود بيع أو ايجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا « ١ » .
٥ ـــ عدم ابقاء اللافتة المنصوص عليها فى المادة ١٥ فى مكانها واضحة البيانات .

(المادة الثالثة)

يستبدل بنص المادة (٦) من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى النص الآتى :

« يشترط للترخيص بانشاء مبانى الاسكان الفاخر أيا كانت قيمته أو الاسكان الادارى المتعلق بانشاء مكاتب أو محال تجارية والذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه أن يقدم طالب البناء مايدل على الاكتتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المبانى

(المادة الرابعة)

يستبدل بنص الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ النص الآتى :

وفى جميع الأحوال يكون النظر فى الاعفاء بناء على اقتراح المحافظ المختص بعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة .

(المادة الخامسة)

يضم الى عضوية اللجنة المنصوص عليها فى المادة ٣٠ من قانون توجيه وتنظيم أعمال لبناء والمادة (٦٦) من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ ممثل للمحافظة المختصة يختاره المحافظ عند نظر الموضوعات المتعلقة بها .

(المادة السادسة)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٩ من ذى القعدة سنة ١٤١٢ هـ .

(الموافق أول يونية سنة ١٩٩٢)

تقرير اللجنة المشتركة
عن القانون الجديد للمبانى رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتبى لجنتى الشئون الدستورية والتشريعية والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية ، عن مشروع قانون بتعديل بعض أحكام توجيه وتنظيم أعمال البناء وقانون انشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وقانون التخطيط العمرانى .

أحال المجلس بجلسته المعقودة فى ٢٠ من ابريل سنة ١٩٩٢ ، مشروع قانون بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وقانون انشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى وقانون التخطيط العمرانى ، إلى لجنة مشتركة من لجنة الاسكان والمرافق العامة والتعمير ومكتبى لجنتى الشئون الدستورية والتشريعية ، والادارة المحلية والتنظيمات الشعبية ، لبحث وتقديم تقرير عنه للمجلس ، فعقدت اللجنة عدة اجتماعات أيام ٢٩ من أبريل صباحا ومساء ، ٢ ، ٣ ، ٤ من مايو وكذلك اجتماعين يوم ٥ من مايو سنة ١٩٩٢ .

حضرها السادة :

١ - السيد الوزير المهندس حسب الله الكفراوى وزير الاسكان والمرافق والتعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة .

٢ - المستشار أحمد رضوان وزير دولة بمجلس الوزراء .

٣ - مصطفى رزق وكيل أول وزارة الاسكان .

٤ - مصطفى بكر غازى وكيل وزارة الاسكان للشئون القانونية .

٥ - مهندس عمر محارم من نقابة المهندسين .

٦ - ربيع السعداوى وكيل أول وزارة الادارة المحلية .

٧ - مستشار سيد عبدالمنعم حشيش مستشار بإدارة التشريع بوزارة العدل .

٨ - عميد مهندس ادوارد فارس فهمى مدير إدارة الخبرة والتخطيط بمصلحة الدفاع المدنى .

٩ - شريف حسن كامل رئيس مجلس إدارة هيئة التخطيط العمرانى .

١٠ - مستشار محمد يسرى زين العابدين أمين عام مساعد الشئون التشريعية بمجلس الوزراء .

مندوبين عن الحكومة

وبعد أن استعادت اللجنة أحكام الدستور وقانون مجلس الشعب واللائحة الداخلية للمجلس .

نظرت اللجنة المشتركة مشروع القانون ومذكرته الايضاحية واستعادت أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانونين أرقام ٢ لسنة ١٩٨٢ و٣٠ لسنة ١٩٨٣ والقانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بشأن إنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى والقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ بإصدار قانون التخطيط العمرانى والقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ وتعديلاته بشأن قانون نظام الادارة المحلية .

وبعد أن استمعت اللجنة إلى الايضاحات والبيانات التى أدلى بها السادة مندوبو الحكومة فتبين لها ما يلى :

صدر القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بشأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الذى حظر اقامة أى مبنى أو توسيعه أو استكماله أو تعليته أو هدمه ، أو حتى تغطية واجهات المبانى القائمة بالبياض وخلافه ، إلا بعد الحصول على ترخيص بذلك من الجهة الادارية المختصة ، وأن يرفق بطلب الترخيص الرسومات المعمارية والانشائية والتنفيذية للمبنى المزمع انشاؤه موقعا عليه من مهندس نقابى متخصص ، فضلاً عن الدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها وبيان ما إذا كان الهيكل الانشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوبة ، وكذا اقرار من مهندس نقابى مدنى أو معمارى بالاشراف على التنفيذ كما أوجب هذا القانون على الوحدة المحلية المختصة مراجعة واعتماد أصول الرسومات وصورها مع تقرير حقها فى ادخال التعديلات والتصحيحات اللازمة ، واشترط أن يتم البناء وفقاً للأصول الفنية وطبقا للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها .

وقد كشف التطبيق لأحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه إلا أنه وان كان يتضمن تنظيما كاملاً لأعمال البناء إلا أن عدم مناسبة العقوبات التى كانت مقررة به ، قد شجعت البعض على الاستمرار فى ارتكاب المخالفات وبناء العمارات المخالفة وترتب على ذلك انهيار بعض المبانى وازهاق الأرواح وضياع الأموال مما دعا المشرع إلى إصدار القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بشأن تعديل بعض أحكام القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بتشديد العقوبة بحيث أصبحت الغرامة تتراوح بين ١٠ آلاف جنيه ،

٥٠ ألف جنيه كما أصبحت مدة الحبس لا تقل عن ثلاث سنوات وتصل إلى خمس سنوات أو إحدى هاتين العقوبتين .

وبالرغم من ذلك فقد أثبت التطبيق للعقوبات المنصوص عليها فى القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ عدم ملاءمتها للعديد من المخالفات التى لم يتجاوز المخالفون فيها بناء حجرة بسيطة أو جدار أو عمل من أعمال البياض فصدرت ضدهم أحكام بالعقوبات المشددة بينما أقيمت أدوار كاملة بالمخالفة للقانون لم تحرر عن معظمها محاضر وبالتالى لم توقع على مخالفيها العقوبات المشددة الأمر الذى دعا المشرع إلى تعديل أحكام هذا القانون ، فصدر القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ متضمنا تعديل المواد ٤ ، ٨ ، ١٥ ، ١٧ ، ١٨ ، ٢٢ ، ٢٨ ، ٢٩ ، ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ واضافة مواد جديدة بأرقام ١٢ مكرراً ، ٢٢ مكرر ١ ، ٢،٢ مكرراً ، « ١ » والغاء المواد ١٩ ، ٢٠ ، ٢٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ، والقانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ بتعديل بعض أحكام هذا القانون وقد استهدف القانون المشار اليه ادماج العقوبات المقررة فى القانون رقم ٢ لسنة ١٩٨٢ مع العقوبات المقررة فى القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ حتى يتكامل النظام العقابى بالنسبة لمخالفات البناء ، وإلغاء كل التجاوزات والاستثناءات الفردية بالنسبة للمخالفات المتعلقة بالالتزام بقيود الارتفاع أو خطوط التنظيم ، والتأكيد على حق الجهة الادارية فى وقف الأعمال المخالفة بالطريق الادارى والتحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فيها خلال مدة الوقف مع تقرير حق المحافظ المختص أو من ينيبه بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة للأعمال التى تم وقفها خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اعلان قرار وقف الأعمال المخالفة وغيرها من الأحكام التى تمنع وقوع هذه المخالفات ، أو قيام البعض بالتحايل على أحكام القانون لتحقيق مصالح شخصية .

كما تضمنت المادة الثالثة من هذا القانون حكماً جديداً يقضى بأنه يجوز لكل من ارتكب مخالفة لأحكام القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ ولائحته التنفيذية أو القرارات المنفذة له أن يقدم طلباً إلى الوحدة المحلية المختصة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ بوقف الاجراءات التى اتخذت ضده وذلك بشرط أن تكون هذه المخالفات قد وقعت قبل العمل بالقانون المشار إليه وذلك وفقاً للشروط والأوضاع التى نصت عليها هذه المادة على أن تكون العقوبة فى هذه الحالة غرامة تتراوح من ١٠٪ إلى ٧٥٪ من قيمة الأعمال المخالفة ، مع اعفاء المخالفات التى لا تزيد قيمتها عن

١٠ آلاف جنيه من هذه الغرامة وعلى أن تؤول حصيلة هذه الغرامات إلى حساب تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بالمحافظات ، هذا وقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٤ بمد فترة التصالح لمدة تنتهى فى ٧ يونيو سنة ١٩٨٥ كما صدر القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٨٦ بمد العمل لمدة أخرى تنتهى فى ٧ يونيو لسنة ١٩٨٧ وذلك لاعطاء مهلة للذين ارتكبوا مخالفات بسيطة لكى يتقدموا إلى الجهة الادارية المختصة بطلبات لوقف الاجراءات التى تتخذ ضدهم والتصالح بشأن هذه المخالفات .

ورغم صدور هذا القانون إلا أن المخالفات مازالت مستمرة مما دعا المشرع إلى اعداد مشروع القانون المعروض للحيلولة دون تفشى بعض المخالفات على نحو يهدد الأمن والسكينة وأرواح المواطنين .

« أهداف مشروع القانون المعروض »

استهدف مشروع القانون ما يلى :

- منح الجهة الادارية المختصة سلطة وقف الترخيص لمدة سنتين يجوز مدها لمدة سنة واحدة أخرى فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط ، مع اعتبار انقضاء المدة المحددة لطلب الترخيص دون البت فيه رفضا لهذا الطلب .
- زيادة الحد الأدنى لقيمة الأعمال التى يلزم تقديم وثيقة تأمين عنها إلى ٦٠ ألف جنيه بدلاً من ٣٠ ألف جنيه . وزيادة هذا الحد بالنسبة للتعلية لمرة واحدة ولدور واحد إلى ٣٠ ألف جنيه بدلاً من ١٥ ألف جنيه .
- اعطاء سلطة الضبطية القضائية إلى رؤساء المراكز والمدن والأحياء الذين يلتزمون بمتابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال .
- توقيع عقوبات جنائية تتراوح بين السجن والغرامة فضلاً على عقوبة العزل من الوظيفة لرؤساء المراكز والمدن والأحياء للمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم فى المجالس المحلية إذا صدر من أى منهم اهمال أو اخلال بواجبات وظيفته .
- إلزام الجهة الادارية المختصة بوضع لافتة فى مكان ظاهر مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من قرارات مع إلزام المالك بابقائها واضحة البيانات إلى أنّ يتم تصحيح المخالفة أو ازالتها .

- تشديد عقوبة الغرامة الاضافية فى حالة اقامة مبنى دون ترخيص أو بالمخالفة لشروط الترخيص بحيث تكون مثلى قيمة الأعمال المخالفة ولا تجاوز ثلاثة أمثالها .

هذا وقد أضاف مشروع القانون المعروض نصوصاً جديدة إلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتى :

- إصدار تراخيص البناء على مرحلتين تشمل المرحلة الأولى الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر فإذا التزم المرخص بها صدر له ترخيص المرحلة الثانية .

- ضرورة تقديم خطاب ضمان غير مقيد أو معلق على شرط لصالح الوحدة المحلية المختصة بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال وذلك لخصم الغرامات المحكومة بها من قيمة هذا الضمان .

- إعادة تنظيم التزام المالك بتوفير أماكن لايواء السيارات وتركيب مصاعد وتأمين المبنى ضد أخطار الحريق . وفى حالة تراخى المالك عن تنفيذ هذه الالتزامات تقوم الجهة الادارية المختصة بتنفيذها مقابل اقتضاء نسبة من ايراد العقار مع توقيع عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو أحدهما .

- وجوب تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بهذه الوحدات بما فيها البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد .

- انشاء جهاز يسمى « جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء » يتولى مهام التفتيش والرقابة والمتابعة على الجهات الادارية المختصة بشئون التنظيم على الوحدات الادارية فى جميع أنحاء الجمهورية يصدر بتنظيم العمل به قرار من رئيس الجمهورية .

- عدم تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بالمرافق إلا بعد قيام صاحب البناء بتقديم شهادة من الجهة الادارية المختصة تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص .

- بطلان أية تصرفات قانونية تقع على أية وحدة من وحدات المبنى اقيمت بالمخالفة للارتفاع المصرح به قانونا أو أى مكان مرخص به كمأوى للسيارات إذا قصد من هذا التصرف تغيير الغرض المرخص به المكان مع عدم جواز شهر مثل هذا التصرف .

- تقرير عقوبة جنائية هى الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد عن ستة أشهر وغرامة لاتقل عن مائة جنيه ولا تزيد عن ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين لكل من امتنع عن إقامة مكان مخصص لايواء السيارات أو تراخى فى تركيب المصاعد أو امتنع عن تنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق أو لم يضمن عقود إيجار أو تمليك الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكررا « ١ » . وكذا من لم يبق على اللافتة المنصوص عليها فى المادة ١٥ فى مكانها واضحة البيانات .

- تعديل المادة ٦ من القانون ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى ، بحيث يكون الاكتتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المبانى وذلك بالنسبة للاسكان الفاخر أى كانت قيمته أو الاسكان الادارى المتعلق بانشاء مكاتب أو محال تجارية إذا جاوزت قيمتها ٥٠ ألف جنيه .

- استبدال نص الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من قانون التخطيط العمرانى بحيث يكون الاعفاء من اشتراطات البناء فى جميع الأحوال بعد أخذ رأى المجلسين الشعبى والتنفيذى للمحافظة .

- ضم ممثل للمحافظة المختصة يختاره المحافظ إلى عضوية لجنة الاعفاءات من اشتراطات البناء المنصوص عليها فى المادة ٣٠ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة ٦٦ من قانون التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ .

التعديلات التى أدخلتها اللجنة على مشروع القانون :

١ - حذفت اللجنة الفقرتين الأولى والثانية من مادة (٧) ورأت الابقاء على نص الفقرتين الأولى والثانية من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ دون تعديل لحث الجهة الادارية على البت فى طلب الترخيص خلال المدة المحددة فى مادة (٦) من ذات القانون وستين يوماً . يوماً .

كما عدلت الفقرة الثالثة من هذه المادة بحيث يكون وقف التنفيذ بناء على موافقة المجلس الشعبى المختص بدلاً من الوحدة المحلية المختصة الواردة فى المشروع ، وذلك تنفيذاً لقانون الادارة المحلية . بالاضافة إلى ذلك خفضت اللجنة مدة وقف التراخيص مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط إلى سنة بدلاً من سنتين حتى لا يترتب على ذلك تفاقم مشكلة الاسكان .

٢ – عدلت الفقرة الأولى من مادة (٨) بحيث يلزم تقديم وثيقة التأمين على الأعمال إذا بلغت قيمتها مائة ألف جنيه بدلاً من « ستين ألف جنيه » الواردة فى المشروع وذلك مراعاة لارتفاع أسعار تكلفة البناء .

كما ارتأت اللجنة تعديل الفقرة الثانية من مادة (٨) بحيث يلزم تقديم وثيقة تأمين على كل تعلية لاتجاوز قيمتها « خمسين ألف من الجنيهات » بدلاً من « ثلاثين ألف جنيه » لمرة واحدة ولو لدور واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا وذلك أخذاً بالمبررات السابقة .

٣ – عدلت اللجنة فى الفقرة الأولى من المادة (١٤) وذلك باستبدال عبارة « وغيرهم ممن يصدر بتحديدهم » بعبارة « وغيرهم من العاملين الذين يصدر بتحديدهم » وذلك لضبط الصياغة .

كما عدلت اللجنة أيضا الفقرة الثالثة من هذه المادة باضافة شرط هو أن تكون الرسومات والمواصفات الفنية واردة بمستندات الرخصة وذلك حتى تكون محددة ويسهل متابعتها من قبل المختصين .

٤ – عدلت اللجنة المادة (٦) مكررا بحيث يكون منح الرخصة مرة واحدة شاملة لكل أجزاء المبنى ، على أن يتم تنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين بحيث يصرح فى المرحلة الأولى بتنفيذ أعمال الأساسات والأعمال الانشائية حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر ، ويصرح فى الثانية باستكمال باقى الأعمال المرخص بها إذا إلتزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية ، على أن تنظم هذه اللائحة قواعد منح تراخيص البناء .

وقد أجرت اللجنة هذا التعديل حتى يكون واضحاً للجهة الادارية المختصة أن الترخيص يصدر مرة واحدة والتنفيذ فقط هو الذى يكون على مرحلتين .

٥ – أضافت اللجنة فقرة أخيرة إلى مادة (٧) مكررا بحيث لايلزم تقديم خطاب الضمان بالنسبة لمبانى الاسكان من المستوى الاقتصادى والمتوسط وفوق المتوسط التى لاتتجاوز ارتفاعاتها وفقا لعرض الشارع ستة أدوار وذلك تخفيفا على عاتق أصحاب هذه المبانى ، وتشجيعا لهم على البناء .

٦ - حذف كلمة « المالك » الواردة فى السطر الأخير من الفقرة الأولى من مادة (١١) مكرر «١» وذلك لضبط صياغة هذه الفقرة ، مع ابقاء النص كما ورد من الحكومة .

٧ - تعديل مادة (١٧) مكررا بحيث يكون نصها كالآتى :

« لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها إلا بعد حصول صاحب الشأن من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مايفيد سبق صدور تراخيص بالمبانى المقامة ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية ، وذلك حتى لا يلزم صاحب الشأن باجراءات معقدة تقتضى منه ضرورة حصوله على شهادة حتى يتم تزويد المبنى بالمرافق .

هذا وقد اعترض السيد العضو المهندس محمد محمود على حسن على المادة (١٤) من هذا المشروع بقانون ، كما اعترض السيد العضو المهندس إبراهيم عماشة على المادة (٦) مكرراً ، وقد اعترض السيد العضو حسين قاسم مجاور على مشروع القانون لعدم النص فيه على اعفاء المساكن العشوائية والمناطق الشعبية من تطبيق أحكامه ، وكذا عدم تضمينه نصا يحدد ارتفاعات المبانى على مستوى الجمهورية .

وقد تم اثبات هذه الاعتراضات اعمالاً لحكم المادة (٦٧) من اللائحة الداخلية للمجلس .

وتوصى اللجنة فى ختام تقريرها بما يلى :

١ - الاسراع فى تخطيط الأماكن التى لم يسبق تخطيطها سواء أقيمت فيها مساكن أو لم تقم حتى لا تتفاقم ظاهرة اقامة المبانى العشوائية وذلك فى مدة أقصاها سنة من تاريخ العمل بهذا القانون .

٢ - النظر فى إلغاء المواد ١ و٢ و٣ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ والمواد المرتبطة بها لعدم ملاءمتها للتطبيق فى الوقت الحالى .

وتوافق اللجنة على مشروع القانون المعروض ، وترجو المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المرفقة .

رئيس اللجنة المشتركة

السيد محمد سرحان

مذكرة ايضاحية للقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٩٢

- بدت الحاجة ملحة فى إعادة النظر فى مدى كفاية نصوص قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء للحيلولة دون تفتيش بعض المخالفات فى إنشاء المبانى ، على نحو يهدد الأمن والسكينة وأرواح المواطنين ، وفى ضوء ذلك أعد مشروع القانون المرفق بتعديل بعض أحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وقانون انشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ وقانون نظام التخطيط العمرانى الصادر بالقانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ .

- وكان اطار التعديل على النحو التالى :

• استبدل المشروع فى مادته الأولى المواد ٧ و٨ (الفقرتان الأولى والثانية) والمادة ١٤ والمادة ١٥ والمادة ٢٢ (الفقرة الأولى) والمادة ٢٢ مكررا (الفقرة الثانية) والمادة ٢٢ مكررا «١» والمادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء على النحو التالى :

• اعتبرت المادة ٧ رفضا لطلب الترخيص انقضاء المدد المحددة للبت فيه دون صدور قرار بالموافقة عليه ، ومنحت الجهة الادارية المختصة سلطة وقف الترخيص لمدة سنتين يجوز مدها لمدة لا تجاوز سنة واحدة أخرى فى المدن أو المناطق أو الشوارع التى يصدر بها قرار مسبب من المحافظ مراعاة لظروف العمران أو إعادة التخطيط .

• المادة ٨ الفقرتان الأولى والثانية قضت بزيادة الحد الأدنى لقيمة الأعمال التى يلزم تقديم وثيقة تأمين عنها إلى ستين ألف جنيه بدلاً من ثلاثين ألف جنيه ، وزيادة هذا الحد الأدنى بالنسبة للتعلية لمرة واحدة ولدور واحد لتكون ثلاثين ألف جنيه بدلاً من خمسة عشر ألف جنيه .

• أضافت المادة ١٤ رؤساء المراكز والمدن والأحياء إلى العاملين الذين تكون صفة الضبطية القضائية ، ويلتزمون بمتابعة تنفيذ شروط ترخيص البناء وتنفيذ الأعمال .

• قررت المادة ٢٢ (الفقرة الأولى) والمادة ٢٢ مكررا الفقرة الثانية عقوبات جنائية تتراوح بين الغرامة والحبس أو السجن أو بهما معاً فضلاً على عقوبة العزل من الوظيفة لرؤساء المراكز والمدن والأحياء والمديرين والمهندسين والمساعدين الفنيين القائمين بأعمال التنظيم بالمجالس المحلية ، وغيرهم من العاملين الذى يصدر بتحديدهم قرار من وزير العدل

بالاتفاق مع المحافظ المختص ، وذلك إذا صدر من أى منهم إهمال أو اخلال بواجبات وظيفته وذلك بالشروط والأوضاع وفى الحالات المنصوص عليها بنص المادتين .

• ألزمت المادة ١٥ الجهة الادارية المختصة بأن تضع لافتة فى مكان ظاهر بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وما اتخذ فى شأنها من اجراءات وقرارات ويلتزم المالك بابقائها فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها .

• شددت المادة ٢٢ مكرراً (١) من المشروع عقوبة الغرامة الاضافية التى يقضى بها فى حالة اقامة مبان دون ترخيص أو بالمخالفة لشروط الترخيص ، بحيث تكون مثلى قيمة الأعمال المخالفة على الأقل ولا تجاوز ثلاثة أمثالها .

• تطلبت المادة ٣١ ليباشر المحافظ المختص سلطته فى اعفاء بعض المناطق بالمدينة أو القرية من بعض اشتراطات البناء ، أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة .

• أضاف المشروع نصوصاً للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ تقضى أحكامها بما يأتى :

١ - تنظيم إصدار ترخيص البناء على مرحلتين ، بحيث يصدر ترخيص بالمرحلة الأولى التى تشمل الأساسات حتى الدور المتكرر بصفة مبدئية ، فإذا التزم المرخص له بشروط الترخيص فى المرحلة الأولى ، صدر ترخيص بالمرحلة الثانية « مادة ٦ مكرراً » .

٢ - لا يصرف الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ من قيمة الأعمال ويرد الخطاب إذا التزم المرخص له بإقامة الأعمال المرخص بها ، وللجهة الادارية إزالة أو تصحيح أو استكمال المخالفة على نفقة المخالف ، كما يجوز أن يخصم قيمة خطاب الضمان المشار إليه الغرامات المحكوم بها طبقا لأحكام القانون « مادة (٧) مكررا ١ » .

٣ - اعادة تنظيم التزام المالك بتوفير أماكن لايواء السيارات وتركيب مصاعد وتنفيذ اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد أخطار الحريق ، بحيث يكون للجهة الادارية المختصة بعد توجيه انذار للمالك الذى يخالف هذا الالتزام تنفيذ ماامتنع عنه أو تراخى فيه مقابل اقتضاء نسبة من إيراد العقار ، ورتب المشروع على مخالفة الالتزامات السابقة عقوبة سالبة للحرية وأخرى مالية أو احداهما (المادتان ١١ مكررا و ١١ مكررا «١») .

٤ - وجود تحرير عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام هذا القانون على نموذج يتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية شاملة رقم الترخيص والجهة الصادر منها وعدد الوحدات والأدوار المرخص بها ، وكذلك البيانات الخاصة بأماكن ايواء السيارات وتركيب المصاعد (مادة ١٢ مكررا) .

٥ - انشاء جهاز للتفتيش الفنى على أعمال البناء يصدر بتنظيم العمل به وتبعيته وتحديد اختصاص العاملين فيه وسلطاتهم فى ضبط المخالفات وتحديد المسئولية عنها قرار من رئيس الجمهورية (مادة ١٣ مكررا) .

٦ - إلزام الجهات القائمة على شئون المرافق بعدم تزويد العقارات المبنية أو أى من وحداتها بخدماتها ، إلا بعد تقديم صاحب الشأن شهادة من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ، تفيد صدور ترخيص بالمبانى المقامة ، ومطابقتها لشروط الترخيص ولأحكام هذا القانون ولائحته التنفيذية (مادة ١٧ مكرراً) .

٧ - بطلان أية تصرفات تصدر بشأن الأعمال المخالفة ، وعدم جواز شهرها ، وللنيابة ولكل ذى شأن طلب الحكم ببطلان التصرف (مادة ٢٧ مكرراً) .

٨ - تقرير عقوبة جنائية هى الحبس مدة لا تقل عن شهر ولا تزيد على ستة أشهر وغرامة لا تقل عن مائة جنيه ولا تزيد على ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين ، لكل من ارتكب المخالفات الخاصة بعدم توفير مأوى للسيارات أو المصاعد ، أو مخالفة اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه من أخطار الحريق ، أو عدم تضمين عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام القانون البيانات المنصوص عليها فى المادة ١٢ مكرراً المضافة بمشروع القانون ، وكذلك مخالفة الالتزام الخاص بوضع وبقاء لافتة من مكان واضح بموقع العقار مبينا بها الأعمال المخالفة وماتتخذ بشأنها من اجراءات وقرارات .

• واستبدل المشروع نص المادة ٦ من القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بإنشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادى بحيث يقتصر الالتزام بالاكتتاب فى سندات الاسكان بنسبة ١٠٪ من قيمة المبانى على مبانى الاسكان الفاخر أياً كانت قيمته أو الاسكان الادارى المتعلق بانشاء مكاتب أو محال تجارية والذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه .

• واستبدل المشروع نص الفقرة الثانية من المادة ٦٥ من قانون التخطيط العمرانى بحيث يكون الاعفاء من اشتراطات البناء بناء على اقتراح المحافظ بعد أخذ رأى المجلس الشعبى والمجلس التنفيذى للمحافظة ، أسوة بالتعديل الذى أخذ على نص المادة ٣١ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ .

• ضم ممثل للمحافظة المختصة يختاره المحافظ لتشكيل لجنة الاعفاءات من اشتراطات البناء المنصوص عليها فى المادة ٣٠ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وفى المادة ٦٦ من قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ .

- ونتشرف بعرض مشروع القانون المرفق للتكرم - فى حالة الموافقة - بتوقيعه لاحالته إلى مجلس الشعب .

رئيس مجلس الوزراء

(دكتور/ عاطف صدقى)

أمر رئيس مجلس الوزراء
ونائب الحاكم العسكرى العـــام
رقـم ٤ لسنـــة ١٩٩٢

رئيس مجلس الوزراء ونائب الحاكم العسكرى العام .

بعد الاطلاع على الدستور ،

وعلى القانون رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٨ بشأن حالة الطوارىء ،

وعلى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٤ بشان الجمعيات والمؤسسات الخاصة .

وعلى القانون رقم ١٠٥ لسنة ١٩٨٠ باشناء محاكم أمـــن الدولة ،

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شان توجيه وتنظيم أعمال البناء .

وعلى قرار رئيس الجمهورية المؤقت رقم ٥٦٠ لسنة ١٩٨١ باعلان حالة الطوارىء ،

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١٨٣ لسنة ١٩٩١ بمد حالة الطوارىء ،

وعلى قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١٨٣ لسنة ١٩٩١ بمد حالة الطوارى ،

وعلى امر رئيس جمهورية مصر العربية رقم ١ لسنة ١٩٨٧ بتعيين نائب للحاكم العسكرى العام .

وصونا للامن وتحقيقا لما تقتضيه ضـــرورات المحافظة على النظام العام ، ودرءا لاستغلال كـــوارث الطبيعة فى العدوان على الاموال العامة والخاصه والعبث بارواح الناس وسلامتهم ،

---

(١) الجريدة الرسمية ـ العدد ٤٣ مكرر فى ٢٤ اكتوبر سنة ١٩٩٢ .

قـــرر :

(المـادة الأولـى)

يحظر ارتكاب أى فعل من الأفعال الآتية :

١ - التخريب أو التعييب أو الاتلاف عمدا أو الهدم بغير ترخيص لأى مسكن أو مبنى لجعله كله أو بعضه غير صالح للانتفاع به فيما أعد له ، أو لاخلائه من شاغليه ، أو لازالته .

٢ - الحصول أو محاولة الحصول أو تسهيل حصول الغير - دون وجه حق - على مسكن أو مأوى أو تعويض نقدى أو عينى أو غير ذلك من الاعانات والمساعدات التى تقدمها الدولة ، أو إحدى الجهات العامة ، أو الخاصة المحلية أو الدولية للمضرورين أثر وقوع كوارث أو حوادث أو أخطار .

٣ - عدم مراعاة الأصول الفنية المقررة قانوناً فى تصميم أعمال البناء ، أو تنفيذها ، أو الاشراف على التنفيذ ، أو فى متابعة ، أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التى منح الترخيص على أساسها ، أو الغش فى استخدام مواد البناء ، أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة .

٤ - الامتناع أو التراخى فى تنفيذ أو متابعة تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة بوقف أو تصحيح أو إزالة أعمال البناء المخالفة للقانون ، أو الصادرة باخلاء المبنى ولو مؤقتاً من كل أو بعض شاغليه .

٥ - إجراء أعمال البناء أو التعلية أو التوسعة فيما يجاوز خطوط التنظيم أو قيود الارتفاع المقررة .

٦ - جمع التبرعات أو تلقيها أو الدعوة إليها أو الاعلان عنها ، أو إقامة الحفلات أو الأسواق الخيرية ، أو إقامة المباريات الرياضية ، أو غير ذلك من وسائل الحصول على المال لمواجهة آثار الكوارث أو الحوادث أو الأخطار ، أو لأى

غرض من الأغراض إلا بترخيص من وزير الشئون الاجتماعية ووفقاً للشروط والأوضاع والضوابط التى يقررها فى كل حالة .

وعلى كل من تلقى أموالاً على خلاف أحكام الفقرة السابقة أن يخطر وزير الشئون الاجتماعية خلال خمسة عشر يوما من تاريخ العمل بهذا الأمر ببيان عن الأموال التى تلقاها وما تم صرفه منها وأوجه هذا الصرف .

(المادة الثانية)

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص عليها قانون العقوبات أو أى قانون آخر يعاقب على مخالفة حكم المادة السابقة بالسجن مدة لا تقل عن سبع سنوات .

وتكون العقوبة الأشغال الشاقة المؤقتة التى لا تقل مدتها عن سبع سنوات إذ نشأ عن الفعل وفاة شخص أو أكثر أو إصابة أكثر من ثلاثة أشخاص أو إذا ارتكب الجانى فى سبيل إتمام جريمته تزويراً أو استعمل فى ذلك محرراً مزوراً .

(المادة الثالثة)

ينشر هذا الأمر فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

صدر برئاسة مجلس الوزراء فى ٢٦ ربيع الآخر سنة ١٤١٣ هـ
(الموافق ٢٣ اكتوبر ١٩٩٢ م)

رئيس مجلس الوزراء
ونائب الحاكم العسكرى العام
دكتور/ عاطف صدقى

اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ (المعدل)[1]

(قرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء)

(١) نشر في الوقائع المصرية في ٢٥ مارس سنة ١٩٧٨ - العدد ٧٠.

وزارة الاسكان

قرار وزاري رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧
باصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦
في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء

وزير الاسكان والتعمير:

بعد الاطلاع على القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ في شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء.

وعلى القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٧٥ باصدار قانون نظام الحكم المحلي:

وعلى القانون رقم ١٠٩ لسنة ١٩٧٥ في شأن التعاون الاستهلاكي، وعلى القانون رقم ١٠٦ لنسة ١٩٧٦ في شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء.

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الاسكان الاقتصادي.

وعلى قرار رئيس الجمهورية رقم ٧٢ لسنة ١٩٧٥ بتنظيم وزارة الاسكان والتعمير.

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة.

قررنا

مادة ١ - يعمل بأحكام اللائحة التنفيذية لقانون توجيه

وتنظيم أعمال البناء المرافقة.

مادة ٢ - ينشر هذا القرار في *الوقائع المصرية*. ويعمل به من تاريخ نشره وذلك دون اخلال بأحكام المادة [٧١].

صدر في ١٧ جمادي الأول سنة ١٣٩٧ (٥ مايو سنة ١٩٧٧).

مهندس / حسن محمد حسن

اللائحة التنفيذية

لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء

الباب الأول

لجان توجيه استثمارات أعمال البناء

مادة ١ - يكون تشكيل اللجان المنصوص عليهافي الباب الأول من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه وبتحديد اختصاصاتها واجراءاتها والبيانات التي تقدم اليها وفقاً لأحكام المواد التالية.

وتصدر هذه اللجان قراراتها وفقاً لمواصفات ومعايير مستويات الاسكان المختلفة وأسس التكاليف التقديرية المنصوص عليها في هذه اللائحة.

الفصل الأول

تشكيل اللجان وتحديد اختصاصاتها

مادة ٢ – تشكل بديوان عام وزارة الاسكان والتعمير لجنة رئيسية لتوجيه استثمارات أعمال البناء، وذلك على الوجه الآتي:

١- وكيل الوزارة للتوجيه الفنى والمحليات رئيساً

٢- ممثل للأمانة العام للحكم المحلي بدرجة وكيل وزارة.

٣- وكيل الوزارة للاحتياجات ومواد البناء.

٤- مدير عام الادارة العامة للاسكان.

٥- مدير عام الادارة العامة للتخطيط.

٦- مدير عام الادارة العامة للوائح والرخص.

٧- مدير عام الادارة العامة للشون القانونية والتشريعية.

ويكون مدير الادارة العامة لاسكان مقرراً لهذه اللجنة.

وتختص هذه اللجنة بما يلي:

١- توزيع الاستثمارات المخصصة للبناء في القطاع الخاص على المحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان.

٢- تنظيم اجراءات استصدار موافقات البناء وأعمال اللجان الفرعية بالمحافظات والهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان.

٣- متابعة أعمال اللجان الفرعية وتوجيهها.

٤- النظر في طلبات موافقات البناء بالنسبة للمباني المستثمرة برأس مال عربي أو أجنبي وتقام وفقاً لأحكام

قانون استثمار المال العربي والأجنبي.

٥- النظر في طلبات موافقات البناء المقدمة من غير المصريين وتقام وفقاً لأحكام قانون حظر تملك غير المصريين للعقارات المبنية والأراضي الفضاء.

٦- وضع القواعد المنظمة لتوزيع الاستثمارات بحسب المستويات المختلفة للمباني.

مادة ٣ - تشكل لجنة فرعية لتوجيه استثمارات أعمال البناء في القطاع التعاوني وذلك على الوجه الآتي:

١- مدير عام الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان رئيساً

٢- مدير عام التعاون بالهيئة

٣- مدير عام الشئون القانونية بالهيئة

٤- اثنين من المهندسين العاملين بالهيئة يختارهما رئيس مجلس ادراة مجلس ادارة الهيئة أعضاء

وتختص هذه اللجنة بالنظر في الطلبات التي تقدم طبقاً للتشريعات المنظمة لعمل الهيئة العامة لتعاونيات البناء والاسكان.

مادة ٤ - تشكل بكل محافظة لجنة فرعية لتوجية استثمارات أعمال البناء في القطاع الخاص وذلك على الوجه الآتي:

١- مدير مديرية الاسكان والتعمير رئيساً

٢- أحد أعضاء ادارة الشئون القانونية بالمحافظة يختاره المحافظ

٣- ثلاثة من المهندسين يختارهم المحافظ تتفق تخصصاتهم مع طبيعة عمل اللجنة أعضاء

وتختص هذه اللجنة بالنظر في الطلبات التي تقدم من القطاع الخاص.

الفصل الثاني

البيانات التي تقدم إلى اللجان والاجراءات التي تتبعها

مادة ٥ - يقدم طلب الحصول على موافقة اللجنة المختصة مع طلب الترخيص في عواصم المحافظات والبلاد المعتبرة مدناً والقرى والجهات التي يسري فيها الباب الثاني من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه من ذوي الشأن أو من يمثلهم قانوناً إلى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بالوحدة المحلية على النموذج رقم (١) المرافق لهذا القرار مرفقاً به المستندات الآتية:

١- عدد ٥ صور من النموذج رقم (٢) من المستوى المطلوب موقعاً عليها من الطالب ومهندس المشروع، ومستوفياً رسم دمغة نقابة المهندسين الخاص بالمستندات.

٢- خريطة مساحية لموقع المشروع، ورسم تخطيطي بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٢٠٠ موضحاً عليه حدوده وأبعاده

ومستوفياً رسم دمغة المهندسين الخاص بالمستندات.

٣- نسخة من الرسومات الهندسية بمقياس رسم لا يقل عن ١:٢٠٠ موضحاً عليها المساقط الأفقية والواجهات والقطاعات الرأسية ومقاساتها.

٤- موافقة الجهات المعنية وذلك بالنسبة للمباني غير السكنية (مثل المباني الصناعية والثقافية والسياحية والرياضية والاجتماعية والدينية والتجارية ... الخ).

٥- بيان موقع عليه من المالك يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد على أنه بالنسبة إلى مشروعات استثمار المال العربي والأجنبي وحالات تملك غير المصريين للعقارات فإنه يلزم بالاضافة إلى المستندات السابقة تقديم ما يلي:

(أ) موافقة هيئة استثمار المال العربي والأجنبي بالنسبة للمشروعات التي تمول برأس مال عربي أو أجنبي.

(ب) موافقة مجلس الوزراء بالنسبة لتملك غير المصريين للعقارات المبينة والاراضي الفضاء.

(جـ) صورة من مستند الملكية.

مادة ٦- تتولى الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم مراجعة المستندات الخاصة بطلب الموافقة والتأكد من استيفائها ومطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة وارسالها إلى اللجنة خلال خمسة عشر يوماً على الأكثر من تاريخ تقديم الطلب.

مادة ٧- يقدم طلب الموافقة بالنسبة للمباني التي تقام في

ـجهات التي لا تسري فيها أحكام الباب الثاني من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه من ذوي الشأن مباشرة إلى اللجنة الفرعية المختصة مستوفياً البيانات والمستندات الخاصة بطلب الموافقة.

الفصل الثالث

ـعقاد اللجان ونظام سير العمل بها

ـد ٨- تنعقد اللجنة المنصوص عليها في المادة (٢) بدعوة من رئيسها مرة على الأقل كل شهر وكلما رأي رئيس اللجنة ضرورة لذلك.

ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحاً إلا بحضور الرئيس وأربعة أعضاء على الأقل.

مادة ٩- تنعقد اللجان الفرعية المنصوص عليها في المادتين (٣ ، ٤) بصفة دورية كل أسبوعين وكلما رأي رئيسها ضرورة لذلك.

ولا يكون اجتماع اللجنة صحيحاً الا بحضور رئيسها وثلاثة من الأعضاء على الأقل.

مادة ١٠- تصدر اللجان قراراتها بأغلبية أراء الحاضرين، وعند التساوي يرجح الجانب الذي منه الرئيس.

وللجنة أن تدعو مقدم الطلب أو غيره من ذوي الشأن لمناقشته أو الاستماع إلي وجهة نظره أو لتقديم مستندات

استيفاء أي بيانات تطلبها.

مادة ١١- يكون لكل لجنة سكرتارية تتولى قيد الطلبات التي ترد اليها سجلات تنشأ لهذا الغرض بأرقام مسلسلة بحسب تاريخ ورودها.

وتتولى سكرتارية كل لجنة القيام بجميع الأعمال الكتابية والادارية الخاصة باللجنة بالاضافة إلى ما يسنده إليها رئيس اللجنة من أعمال تدخل في مجال اختصاصها.

مادة ١٢- تدون مناقشات اللجنة وقراراتها في سجل خاص وتوقع صحائفه من رئيس اللجنة ومن القائم بأعمال سكرتارية اللجنة.

مادة ١٣- تخطر مديرية الإسكان والتعمير والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم وذوي الشأن في تاريخ واحد بقرار اللجنة بالموافقة أو الرفض خلال ثلاثة أيام من تاريخ صدوره، على أن يكون قرار الرفض مسبباً.

مادة ١٤- على اللجان الفرعية ارسال تقارير شهرية الى اللجنة الرئيسية بوزارة الاسكان والتعمير متضمنة جملة طلبات موافقات البناء التي قدمت اليها وقيمتها ونوعها (سكنية - صناعية - تجارية - ثقافية - سياحية - رياضية - اجتماعية - دينية - ألخ) وعدد الوحدات السكنية ومستواها وجملة ما ووفق عليه منها وما صدرت به تراخيص بناء، وذلك على النموذج رقم (٣ توجيه استثمارات البناء).

الفصل الرابع

مواصفات ومعايير ومستويات الاسكان المختلفة

وأسس تكاليفها التقديرية

مادة ١٥ - فيما عدا المساكن الاقتصادية التي تقام طبقاً لأحكام القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه، يتكون المسكن من المستوى الاقتصادي من:

(أ) حجرة ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ).

(ب) حجرتين ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ).

(جـ) ثلاث حجرات ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ).

(د) حجرة وصالة والملحقات (حمام ومطبخ).

(هـ) حجرتين وصالة والملحقات (حمام ومطبخ).

وتتدرج مساحة الوحدة السكنية وفقاً لمكوناتها حتى ٦٠,٠٠ متراً مربعاً شاملة ما يخصها من مسطح السلالم التي تخدمها.

مادة ١٦ - تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوي الاقتصادي على الوجه التالي:

١ - البياض الداخلي:

يتدرج من تخشين عادي رقة واحدة للسقف والحوائط حتى

التخشين الجيد مع الرش بالجير، وأسفال أسمنتية مخدومة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل إلى ٥ر١ متر.

٢-*البياض الخارجي:*

فيما عدا المباني الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجي من رقتين من الدهان بالجير وحتى بياض الفطيسة العادية والطرطشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة.

٣-*الأرضيات:*

أرضية اسمنتية مخدومة أو بلاط أسمنتي عادة تخانة ٢٠ مم أو بلاط موزايكو عادة تخانة ٢٠ مم.

٤-*النجارة:*

خشب سويدي تخانة ٣٧ مم أو ٥٠ مم وتكون حشوات الأبواب من الخشب السويدي أو الخشب الجبيبي أو ألواح خشب الأبلكاج أو ألواح الخشب المضغوط أو ما يماثله.

٥-*الأعمال الصحية:*

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصيني أو الزهر المطلي بالصيني، ومرحاض بصندوق طرد عالي مطلي بالصيني من الداخل ودش.

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأواني من الفخار أو الزهر المطلي بالصيني وله صفاية من المزايكو.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمحابس

والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

٦- *السلالم:*

تتدرج من أنواع الحجر الجيري الصلد والموزايكو العادة حتى الكسوة المزايكو العادية لهيكل السلالم الخرسانية.

٧- *دربزينات السلالم والشرفات:*

تتدرج من أنواع الدربزينات أو الخرسانة المبيضة حتى أنواع الدربزينات الحديدية المبسطة أو ما في مستوها.

مادة ١٧- يتكون المسكن من المستوى المتوسط من :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية ومطبخ وحمام وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر - في حدود مسطح كلي ٥٠ متراً مربعا.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر - في حدودمسطح كلي ٧٠ متراً مربعاً.

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسل أيدي داخلها أو خارجها وشرفة رئيسية وشرفة

ثانوية يمكن استعمالها كمنشر - في - ن كلي ٩٠ متراً مربعاً.

مادة ١٨ - تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوي المتوسط على الوجه الآتي:

١- البياض الداخلي:

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف مع دهانها بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمصيص لكليهما - مع بياض أسفال المطابخ ودورات المياه بطبقة أسمنتية مخدومة ودهانها بالبوية.

٢- البياض الخارجي:

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الاسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة الممسوسة أو المقسمة.

٣- الأرضيات:

الصالة وحجرات المعيشة والأكل تتدرج من البلاط الموزايكو الأبيض تخانة ٢٠ مم ثم الملون بمقاس ٢٠٠ x ٢٠٠ x ٢٠ مم وأنواع البلاط السمنتي الملون ثم البلاط بمقاس ٣٠٠ x ٣٠٠ x ٣٠ مم حتى الأرضيات ترابيع الفنيل أو ما يساويها.

أما حجرات النوم: فتتدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات ترابيع الفنيل إلى الأرضيات الخشبية.

والشرفات والدورات والمطابخ تتدرج من أنواع البلاط الموزايكو أو السمنتي الأبيض أو الملون تخانة ٢٠ مم بمختلف

أنواعها ومستوياتها أو ما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك.

٤- *النجارة:*

تكون من خشب السويدي تخانة ٥٠ مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى وعلى أن تتدرج حشوات الأبواب من الحشب الحبيبي المكسي بالقشرة أو الأبلكاج أو مايماثلها حتى ألواح الخشب المضغوط (الكونتر) للأبواب الحشو، أو أبواب تجليد بألواح الخشب المضغوط أوالأبلكاج.

٥- *الصحي:*

يتكون الحمام من حوض غسيل أيدي من الصيني ومرحاض بصندوق طرد عالي مطلي بالصيني من الداخل وحوض دش.

ويكون بالمطبخ حوض غسل للأواني من الفخار والزهر المطلي بالصيني وله مصفاة من المزايكو أوالرخام.

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة ولاساخنة.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والانابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

ويكون سفل الحمام من البياض السمنتي الأبيض أو السمنتي المخدوم المدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط

القيشاني الأبيض بارتفاع يصل إلى ٥٠ ر ١ متراً.

أما مرآة الحوض المخصص لغسيل الأواني بالمطبخ فتكسى بالبلاط القيشاني بارتفاع ٦٠ر- متر.

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقي أو أفرنجي وحوض لعسيل الأيدي مع بياض السفل بأرتفاع ٥٠ر١ متر بالبياض السمنتي الأبيض أوالملون والدهان بالبوية.

٦-*السلالم* :

من المزايكو الأبيض أو الملون وتتدرج مستوياتها حتى التكسية بالرخام.

٧- *دربزينات السلالم والشرفات* :

تتدرج من المباني المبيضة حتى أنواع الدربزينات الحديدية بمختلف مستوياتها وارتفاعاتها.

مادة ١٩- يتكون المسكن من المستوى فوق المتوسط من:

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها منشر- في حدود مسطح ٧٥ متراً مربعا.

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتي ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدي داخلها أو خارجها وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر، في حدود مسطح كلي ١٠٠ متر مربعاً وحمامين ودورة مياه مستقلة وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية

يمكن استعمالها كمنشر- في حدود مسطح كلي ١٢٥ متراً مربعاً.

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة وشرفة رئيسية وشرفة ثانوية يمكن استعمالها كمنشر- في حدود مسطح كلي ١٢٥ متراً مربعاً.

مادة ٢٠- تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوي فوق المتوسط وفقاً لما يلي:

١- البياض الداخلي:

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف وتتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش أو بعض التكسيات الداخلية.

٢- البياض الخارجي:

يبدأ بالمستويات الممتازة من الفطيسة أوالطرطشة العادية أو المسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصاعي حسب ما يتطلبه التصميم المعماري لواجهات المباني مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو عيره.

٣- الأرضيات:

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفنيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدي والقرو أو أرضيات الرخام العادية والملونة.

أما الحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الأسمنتي حتى البلاط السيراميك.

٤-النجارة:

لا تقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أو معدنية (صلب أو ألمنيوم وتكون خردواتها من أصناف مميزة سواء كانت صلب أو ألمنيوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك.

٥-الصحي:

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدي من الصيني ومرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطي وحوض حمام أو حوض دش، ويمكن حوض تشطيف (بيديه).

ويتم تكسية سفل الحمام بالبلاط القيشاني بارتفاع ٥٠ر١ متر بكامل مساحة السفل، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض والملون.

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة.

ويركب بالمطبخ حوض لغسل الأواني من الفخار المطلي بالصيني وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشاني بارتفاع نحو ٦ر١متر.

ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطي وحوض لغسيل الأيدي من الصيني مع تكسية السفل بالبلاط

القيشاني بارتفاع نحو ٥٠ر١متر.

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة.

٦-السلالم:

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط.

٧- درابزينات السلالم والشرفات:

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية (صلب أو ألومنيوم أو خشب أو خلافه.

مادة ٢١- يكون المسكن الفاخر من مساحات ومواصفات وتشطيبات أعلى من المستويات السابق ذكرها بالنسبة للاسكان فوق المتوسط.

مادة ٢٢- تحسب التكاليف التقديرية سنوياً- أو كلما دعت الحاجة- للمستويات المختلفة من المساكن علي الأسس الموضحة بالمواد السابقة ووفقاً لسعر السوق السائد محلياً.

وتتولى تقدير التكاليف التقديرية اللجان الفرعية لتوجيه الاستثمارات بالمحافظات ولا تكون تقديراتها نافذة إلا بعد أعتمادها من المحافظ.

الباب الثاني

تنظيم المباني

مادة ٢٣ - يكون انشاء المباني أو أقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو إجراء أية تشطيبات خارجية بها وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في هذا الباب، وكذلك للشروط المنصوص عليها في الباب الثالث الخاصة بالأعمال والأجهزة والتركيبات الصحية.(1)

مادة ٢٣ مكرر - يتعين عند الشروع في البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع في مكان ظاهر من موقع البناء لافتة مصنوعة من الصاج أو الخشب بمقياس ١٠٠سم x ١٢٠ سم

---

(1) المادة ٢٣ من اللائحة مستبدلة بقرار وزير التعمير والدولة للاسكان واستصلاح الأراضي رقم ٣٥٧ لسنة ١٩٨٣ (الوقائع المصرية) العدد ١٩٣ لسنة ٨٣ في ١٩٨٣٨/٢٣، وكان النص قبل التعديل كالآتي:
يكون انشاء المباني أو اقامة الاعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها وتغطية واجهات المباني القائمة بالبياض وفقاً للشروط والأوضاع المبينة في هذا الباب وكذا الشروط المنصوص عليها في الباب الثالث الخاصة بالأعمال والأجهزة والتركيبات الصحية الداخلية.

مدهونة ببوية الزيت أو البلاستيك وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرافق لهذا القرار بحروف واضحة تسهل قراءتها.

وتثبت هذه اللافتة على قوائم من الخشب أو المعدن أو تعلق على أحدى الحوائط الثابتة بطريقة فنية سليمة.

الفصل الأول

تعاريف

مادة ٢٤- التعاريف للمصطلحات المستعملة في تطبيق أحكام هذا الباب هي:

الكثافة البنائية:

هي النسبة ما بين جملة مسطحات جميع أدوار المباني ومساحة قطعة الأرض المقام بها البناء.

الطريق العام:

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للدولة والمخصص للمرور العام ويستعمله الأفراد للوصول إلى مساكنهم أو محال أعمالهم.

الطريق الخاص:

هو الحيز أو الأرض الفضاء المملوكة للأفراد والذي يعده شخص أو عدة أشخاص للوصول إلى مبانيهم، ويكون أحد هذه المباني على الأقل لا يتصل بطرق عام.

حد الطريق:

هو الخط الذي يحدد عرض الطريق عاماً كان أو خاصاً.

خط التنظيم:

هو الخط المعتمد الذي يحدد الطريق ويفصل بين الأملاك الخاصة والمنفعة العامة.

محور الطريق:

هو مسار الخط الذي يحدد منتصف عرض الطريق.

خط البناء:

هو الخط الذي يسمح بالبناء عليه سواء كان مصادفاً لحد الطريق أو خط التنظيم أورداً عن أي منهما بمسافة تحددها قرارات تصدر من السلطات المختصة وفقاً لأحكام القانون.

الغرفة المعدة للسكني:

هي الغرفة التي تكون مهيأة للمعيشة والاقامة فيها فيما عدا الصالات.

مرفق البناء:

أي غرفة مهيأة للمعيشة أو الاقامة وتستعمل في أوقات متقطعة، مثل المطبخ والحمام والمرحاض- وتعتبر الصالة في حكم مرفق البناء.

الفناء:

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجي من أعلاه مخصص لانارة وتهوية غرف ومرافق البناء ويمتد من أسفله إلى أعلاه دون أي عائق بخلاف البروزات المسموح بها عليه.

الفناء الخارجي:

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجي من أعلاه ومن أحد جوانبه على الأقل على حد الطريق.

الفناء الداخلي:

هو فراغ متصل بالفضاء الخارجي من أعلاه ومحاط بالحوائط من جميع الجهات أو من بعضها والبعض الآخر على حد ملكية الجار.

الفناء المشترك:

هو فراغ يدخل ضمن أكثر من ملكية متجاورة.

الحائط البنائي:

هو سطح الحائط قبل تغطيته بالبياض.

الشرفة:

هي الفراندة أوالبلكونة.

أصول الرسومات:

هي النسخ المطبوعة التي يوقع عليها المهندس المصمم.

الارتداد أو الداخلة:

هو الفراغ المتصل بالفضاء الخارجي من أعلاه- وبالفضاء أو الطريق من أحد جوانبه وتفتح عليه فتحات التهوية والانارة للغرف ومرافق البناء التي لا يتيسر ايصالها مباشرة بالفناء أو الطريق.

الكرنيش:

هو أي عنصر زخرفي يبرز عن الحوائط.

السلم الرئيسي:

هو السلم الأساسي للمبنى المستخدم للتوصيل إلى جميع أدوار المبنى.

السلم الثانوي:

هو السلم الاضافي في مبنى به سلم رئيسي ويستخدم للتوصيل إلى جميع الأدوار.

السلم الخارجي المكشوف:

هو السلم غير المغطى من أعلى والمكشوف من جانب واحد، أو أكثر.

التشطيبات الخارجية :

هي تغطية واجهات المباني القائمة سواء المطلة على

الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعي أوالحجر الطبيعي أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى، وكذلك أعمال الحلمات أو الكرانيش، ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات.

الفصل الثاني
أحكام عامة

مادة ٢٥ - على الجهات القائمة على تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة اعداد وامساك النماذج والاستمارات والدفاتر والسجلات على الوجه المرافق.

ويجوز لهذه الجهات أن تعد أو تمسك ما تراه لازماً لحسن سير العمل من نماذج واستمارات أو دفاتر أو سجلات اضافية علاوة على ما ورد بالفقرة السابقة.

مادة ٢٦ - ملغاة.

مادة ٢٧ - يجوز بموافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم اعتبار الفضاء المخصص كفناء خارجي طريقاً خاصاً اذا كان عرضه لا يقل عن الحد الأدنى المنصوص عليه في المادة السابقة، وكانت المباني المطلة عليه تطابق أحكام هذه اللائحة.

مادة ٢٨- يجب ألا يقل عرض الحمام عن ٢٠ر١متراً ومسطحه عن ٠٠ر٣متراً مربعاً وألا يقل عرض المطبخ عن ٥٠ر١متراً ومسطحه عن ٠٠ر٣متراً مربعاً.

مادة ٢٩- يجب ألا يقل المسطح الداخلي للغرفة السكنية أو غرف المكاتب عن ٠٠ر١٠متراً مربعاً وأقل عرض فيها ٧٠ر٢متراً، ويستثنى من ذلك المباني ذات الطابع الخاص (مثل الاسكان العام للطلبة، الفنادق، وما في حكمها).

مادة ٣٠- يجب ألا يقل أرتفاع درابزين الشرفات عن ٩٠ر٠٠متراً بالنسبة للأدوار الثمانية الأولى أعلى منسوب سطح الرصيف ويزاد هذا الارتفاع بمقدار ٥٠سم لكل خمسة أدوار تالية.

مادة ٣١- في حالة انشاء دكاكين بالمبنى يجب تهيئة دورات المياه اللازمة ليستعمله أصحاب وعمال الدكاكين، وذلك وفقاً لما تقرره اللجنة الادارية بشئون التنظيم.

مادة ٣٢- كل بناء يشتمل على ٣٠ (ثلاثون) غرفة سكنية أو أكثر) يلزم تهيئة غرفة به لحارس البناء مزودة بدورة مياه مستقلة تشتمل على مرحاض وحوض لغسيل الأيدي.

مادة ٣٣- يجب في المباني التي يزيد ارتفاع أرضية أعلا دور فيها ٠٠ر١٦متراً من منسوب الشارع أن ييسر للافراد الخروج إلى الطريق العام بواسطة سلمين على الأقل ، كما يجب تزويد هذه المباني بأنبوبة غير متصلة بمصدر المياه بكامل ارتفاع البناء ولها محابس بلاكور في كل دور ويسهل الوصول اليها لأستعمالها في حالة اصفاء الحريق وذلك طبقاً للمواصفات التي تضعها لذلك

الجهة المختصة بالأطفاء.

الفصل الثالث

عروض الطرق والكثافة البنائية والارتفاعات

مادة ٣٤- ملغاة.

مادة ٣٥- ملغاة.

مادة ٣٦- ملغاة.

مادة ٣٧- ملغاة.

مادة ٣٨- مع عدم الاخلال بأحكام التشريعات المنظمة لانشاء المحال على اختلاف انواعها لا يجوز أن يقل الارتفاع الداخلي الخاص مقاسا بين السطح النهائي للارضية وبطنية السقف في جميع أدوار المبنى عن ٧٠ر٢متر.

ويجوز أن يقل الارتفاع المذكور عن هذا القدر وفقاً لما يلي:

١- ٣٠ر٢متر بالنسبة للمداخل والحمام والطرقة الداخلية وما في حكمها والأجزاء المائلة من الأسقف العلوية بما لايجاوز ٢٥٪ (خمسة وعشرون في المائة) من مساحة الغرفة والجراجات وغرف الغسيل وغرف حراس البناء وما في حكمها وبشرط ألا تشكل في تكوينها وحدة أو وحدات سكنية.

٢- ١٠ر٢متر بالنسبة لدورة المياه المستقلة.

الفصل الرابع

الاضاءة والتهوية والأفنية

مادة ٣٩- يجب أن تكون لكل غرفة أو مرفق من مرافق البناء فتحة أو عدة فتحات للتهوية والاضاءة تطل علي طريق أو على فناء مستوف للاشتراطات في هذه اللائحة، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن يقل مسطح الفتحة عما يلي:

١- ٨٪ ثمانية في المائة من مسطح أرضية الغرف المخصصة للسكنى أو المكاتب بشرط ألا يقل المسطح عن متر واحد.

٢- ١٠٪ عشرة في المائة من مسطح أرضية المطبخ والحمام والمرحاض وبئر السلم بالدور وغيرها من مرافق البناء غير المعدة للسكنى أو المكاتب بشرط ألا يقل المسطح عن نصف متر مربع.

ويراعى عند حساب مسطح الفتحة أن يكون القياس فيما بين أوجه المباني.

وفي حالة تعدد الفتحات تحسب مساحة الفتحة على أساس مجموع مساحات الفتحات التي تطل على طريق أو فناء مستوف للاشتراطات المبينة في هذه اللائحة، وبشرط ألا يقل مسطح الفتحة الواحدة عن نصف متر مربع بغرف السكن والمكاتب وآبار السلالم، وعن ربع متر مربع بالنسبة للمطابخ أو الحمامات والمراحيض.

ويجوز بموافقة الجهة الادارية المختصة بشون التنظيم انارة

وتهوية المكاتب ومرافق البناء غير المعدة للسكن بطريقة صناعية، وذلك فيما عدا مطابخ الوحدات السكنية.

مادة ٤٠ - لا تسري أحكام المادة (٣٩) على الصالات والطرقات والمداخل والصنادر وأبار المصاعد وغرف تشغيل الماكينات والأجهزة والطلمبات والخزانات والغلايات والمحولات ولوجات التوزيع وما في حكمها.

مادة ٤١ - يجب أن تكون الأفنية المخصصة لتهوية وانارة غرف ومرافق البناءعن اقامة المباني أو تعليتها أو اجراء تعديل في المباني القائمة مطابقة للاشتراطات الاتية:

أولاً : الأفنية المخصصة لتهوية وانارة الغرف السكنية أو المكاتب.

١ - *الفناء الخارجي*:

لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسي المار بحائط الفناء لأية فتحة وبين المستوى الرأسي المار بالحائط المواجه له عن ثلث ارتفاع أعلا واجهة البناء مطلة على الفناء، وبشرط ألا يقل هذا البعد عن ٠٠ر٣ ثلاثة أمتار وأن يتوافر هذا البعد بين المستويين المذكورين ابتداء من كل من جانبي أي فتحة مخصصة للتهوية والانارة حتى جانب الفناء المتصل بالفضاء الخارجي على الطريق.

٢ - *الفناء الداخلي*:

لا يجوز أن تقل مساحته عن مربع خمس ارتفاع أعلي واجهة للبناء مطلة عليه، وبحد أدنى ١٢ متر أثنا عشر متراً مربعاً.

كما لا يجوز أن يقل أصغر أبعاده عن ثلث ارتفاع أعلى واجهة للبناء مطلة عليه وبحد أدنى ٠٠ر٣ متر ثلاثة أمتار، ويجب أن يتوافر هذا البعد أمام كل من جانبي أية فتحة مخصصة للتهوية والانارة مطلة على الفناء.

ثانياً : الأفنية المخصصة لتهوية وانارة مرافق البناء غير المعدة للسكن والمكاتب كالمطابخ والحمامات والمراحيض وآبار السلالم.

١- الفناء الخارجي:

لا يجوز أن يقل البعد بين المستوى الرأسي المار بحائط البناء لأية فتحة وبين المستوى الرأسي المار بالحائط المواجه عن ٥٠ر٢متر وأن يتوافر هذا البعد بين المستويين المذكورين ابتداء من كل من جانبي أية فتحة مخصصة للتهوية والانارة حتى جانب الفناء المتصل بالفضاء الخارجي على طريق أو ميدان.

٢- الفناء الداخلي:

لا يجوز أن يقل البعد المذكور في الفقرة السابقة عن ٥٠ر٢متر وألا تقل مساحة الفناء عن:

- ٥٠ر٧متر مربع اذا كان ارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء لايزيد على ٠٠ر١٠عشرة أمتار.

- ٠٠ر١٠متر مربع اذا كان ارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء لايزيد على ٠٠ر٢٠ عشرين متراً.

- ٥٠ر١٢متر مربع اذا كان ارتفاع أعلا واجهات البناء

المطلة على الفناء لايزيد على ٣٠٫٠٠ ثلاثين متراً.

- ١٥٫٠٠ متر مربع اذا زاد ارتفاع أعلا واجهات البناء المطلة على الفناء على ٣٠٫٠٠ ثلاثين مترا.

على أنه يجوز في حالة الفنادق والمستشفيات والمباني العامة والمباني الادارية التي لا تتوافر به تهوية صناعية أن يكون الفناء المخصص لتهوية وانارة الحمامات والمراحيض الملحقة بالغرف بمسطح ١٫٥٠متر ولا يقل أي من بعديه عن متر واحد.

وتقاس الأبعاد السابق ذكرها في هذه المادة من سطح الحائط البنائي إلي سطح الحائط المواجه له عند منسوب متر واحد أعلا من أرضية الدور لأية نافذة منتفعة بالفناء ومطلة عليه.

مادة ٤٢- يجوز في الأفنية وكذلك واجهات البناء المطلة على الطريق العام أو الخاص عمل ارتدادات (داخالات) بقصد أنارة وتهوية غرف معدة للسكنى أو المكاتب أو مرفق اخر من مرافق البناء لا يتيسر فتح نافذة مطلة علي الطريق أو البناء مباشرة، ويشترط في هذه الحالة ألا يتجاوز عمق الارتداد ضعف أدنى عرضه، وأن تكون النافذة في الجانب المواجه للطريق أو الفناء مباشرة. ويجوز عمل شرفات بالارتداد في حدود نصف عرضه الأدنى فقط.

ولا يجوز تغطية أي فناء من الأفنية بأي طبقة ما، ويجوز عمل كرنيش لا يتجاوز بروزه ٠٫٣٠سم في الأفنية الخارجية فقط.

كما لا يجوز اقامة سلالم ثانية أو مصاعد أو أية منشآت يكون من شأنها تقليل كمية الضوء أو التهوية في الأفنية أو انقاص أبعادها أو مساحتها عن الحدود الدنيا المنصوص عليها في المادة (٤١).

ومع ذلك يجوز عمل شرفات أمام الفتحات المطلة على الأفنية ويشرط ألا يزيد عمقها علي الارتفاع من الأرضية للسقف، ولا يقل مسطح الفتحة للغرفة أو المرافق الواقعة أمامه عن المسطح اللازم لغرفة أو مرفق مساحته مساوية لمجموع مساحتي الغرفة والشرفة، ولا يدخل عمق الشرفة في حساب البعد القانوني للفناء الذي يجب توافره أمام الشرفة.

ويجب ألا يزيد ارتفاع واجهات البناء المطلة على الأفنية الداخلية أو الخارجية على القدر الذي تسمح به مساحة وأبعاد هذه الأفنية ومع ذلك يجوز السماح بزيادة الارتفاع داخل مستوى وهمي تكون زاوية ميله اثنين أفقي إلى ثلاثة رأسي مع المستوى الأفقي المار بالنهاية القصوى للأرتفاع المسموح به بالنسبة للفناء، ومبتدئاً من خط تقابل هذا المستوى مع المستوى الرأسي المار بواجهة البناء المطلة علي الفناء وذلك في جميع الاتجاهات.

مادة ٤٣ - لأصحاب الأملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها في المادة(٤١)، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز بحجب الضوء ولا يمنع الهواء ويشرط ألا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار داخلا قبه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز، وعلى ألا يجاوز أرتفاع الحائط ٨ر١متراً، ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص في البناء لأي منهم.

الفصل الخامس

السلالم والبروزات

مادة ٤٤ – يجب أن يتوافر في السلالم ما يأتي:

(أ) أن يكون هيكل ودرج السلالم الرئيسية أو الثانوية من مادة غير قابلة للاحتراق.

(ب) ألا يقل الطول الظاهر لدرج السلالم الرئيسية عن ١٫١٠متر إذا كان السلم يخدم أربعة وحدات سكنية في الدور على الأكثر وبطول ١٫٣٠متر إذاك زادت الوحدات السكنية بالدور على ذلك.

وتكون نائمة الدرج بعرض لا يقل عن ٢٧٠ مم من واجهة القائمة إلى واجهة القائمة، ولا يزيد ارتفاع القائمة على ١٧٠مم.

(جـ) ألا يقل الطول الظاهر لدرج السلم الثانوي عن ٠٫٨٠ متر.

(د) ألا يزيد عدد الدرجات المتوالية علي ١٤ أربعة عشر نائمة يليها صدفة لا يقل عرضها عن عرض ثلاث نائمات.

(هـ) يجب أن يتوافر في السلالم الدائرية الشروط المنصوص عليها في البنود (أ، ب، جـ، د) من هذه المادة وتقاس النائمة على بعد ٠٫٤٥ متر من طرف الدرجة عند المنحني الداخلي، وإذا وجد درج مروحة فتطبق عليه الشروط المذكورة في هذا البند.

وتستثنى السلالم التي تستعمل لأغراض خاصة أو صناعية أو سلالم المآذن والأبراج من الشروط المنصوص عليها في البنود (ب، جـ د، هـ) من هذه المادة.

(و) ألا يقل ارتفاع درابزين السلالم عن ٩٠ر.. متر مقاساً عمودياً من منتصف الائمة.

مادة ٤٥- ملغاة.

الفصل السادس

سلطات المحليات

مادة ٤٦- يجوز الترخيص في اقامة مباني مؤقته لإستخدامها لفترة محدودة ولغرض معين (كالمباني اللازمة لتنفيذ المشروعات مثل المكاتب والمخازن وغرف الحراسة، والمباني المخصصة لإيواء العاملين.. الخ).

ويكون أنشاء هذه المباني بمواد أنشائية بسيطة ويتم ازالتها فور أنتهاء الغرض من اقامتها.

وتكون اقامة هذه المباني طبقاً لأوضاع والمواصفات التي يصدر به قرار من المحافظ المختص.

ويكون الترخيص في أقامة هذه المباني لمدة لا تزيد عن عام واحد، على أنه يجوز لمبررات قوية تجديد هذه المدة، وذلك بقرار المحافظ بناء على أقتراح الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم.

مادة ٤٧- يلتزم طالبو البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء

السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها ومع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص في اقامته، ويحدد ذلك طبقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص.

ولا يسري هذا الالتزام إلى المباني التي تكون من مستويات أو واقعة في مناطق أو شوارع ترى الوحدة المحلية اعفاءها من شرط توفير هذه الأماكن.

مادة ٤٨- يجوز للوحدة المحلية المختصة بناء على اقتراح اللجنة التنفيذية أن تقسم المدينة أو القرية إلى مناطق بالنسبة لاستعمالات المباني، وبالنسبة للكثافة البنائية لقطع الأراضي، أو بالنسبة لأية اشتراطات بنائية تراها الوحدة المحلية، وذلك فيما لا يجاوز النسبة المنصوص عليها في المادة (٣٤). وبمراعاة سعة الطرق وكفاءة وقدرة المرافق العامة المختلفة واستخدامات المباني.

كما يجوز للوحدة المحلية المختصة بناء على اقتراح اللجنة التنفيذية في طريق مناطق تحددها وبقرارات تصدرها أن:

١- تحدد طابعاً خاصاً أو لوناً معيناً أو مادة خاصة بمظهر البناء أو بانشائه.

٢- تحدد مسافات للارتداد بالبناء خلف خطوط التنظيم المعتمدة أو حدود الطريق.

٣- تحدد مسافات تترك بين البناء وحدود الأرض بالقدر الذي تراه.

٤- تضع حداً أقصى لارتفاعات المباني التي تقام في هذه المناطق أو الطرق.

٥- تلزم طالبي البناء بمراعاة ارتفاع معين للبدروم ولكل دور من أدوار البناء.

٦- تحددحداً أدنى لأطوال واجهات قطع الأراضي التي يرخص في البناء عليها.

٧- تحدد جداً أدنى لمساحات قطع الأراضي التي يرخص في البناء عليها.

٨- تلزم طالبي البناء بانشاء بواكي أو ممرات مسقوفة مفتوحة للمارة داخل حدود الملكية بالدور الأرضي، وبالشروط والمواصفات التي تحدد في القرار، ويكون عرض الطريق الذي تحدد على أساسه الكثافة البنائية في حالة انشاء بواكي أو ممرات مسقوفة هو البعد بين حدي الطرق أو خط التنظيم.

مادة ٤٩- يلتزم طالبو البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وذلك وفقاً للقواعد التي يصدر بها قرار من المحافظ.

مادة ٥٠- يلتزم طلبو البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى، وأن يستخدموا

أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك، وذلك في المناطق ووفقاً للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من لمحافظ بعد أخذ رأي الجهات القائمة على مرفق المياه وموافقة الوحدة المحلية المختصة .

مادة ٥٠ مكررا يلتزم طالبوا البناء بعمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المباني السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك في المناطق ووفقاً للقواعد والاشتراطات التي يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي للمحافظة بناء على اقتراح الجهة القائمة على شئون النظافة العامة.

الفصل السابع

طلبات الترخيص والمستندات التي ترفق بها ومواعيد البت فيها

مادة ٥١ - يقدم طلب الترخيص في اجراء الأعمال المنصوص عليها في المادة (٤) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه على النموذج المرافق لهذا القرار، ومرفقاً به المستندات التالية:

أولاً - بالنسبة للانشاء أو التعلية أو التعديل:

١- الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات.

٢- رسم عام للموقع المطلوب البناء فيه بمقياس لا يقل عن ١:١٠٠٠ مبيناً عليه المبنى المراد انشاؤه وحدوده وأبعاده والطرق التي يطل عليها وعروضها.

٣- بيان موقع عليه من الطالب أو من يمثله قانوناً يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد.

٤- ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس رسم لا يقل عن ١:١٠٠.

٥- ثلاث صور مبيناً عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١:١٠٠.

٦- البيانات والدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها اذا طلبت الجهة الادارية ذلك.

٧- بيان ما اذا كان الهيكل الانشائي للمبني وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها وذلك في حالتي التعلية والتعديل.

٨- ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية وتوصيلات المجاري بمقياس رسم لا يقل عن ١:١٠٠ وفي حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجاري تقدم ثلاث صور من

أعمال الصرف الخاص بمقياس رسم مناسب.

٩- ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزي وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التي يجري انشاؤها في بعض المباني بمقياس رسم مناسب.

١٠- اقرار من مهندس نقابي معماري أو مدني بالاشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها اذا زادت قيمتها على ٥٠٠٠ جنيه.

١١- تعهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التي تصل قيمتها ثلاثين ألف جنيه فاكثر والتعليات مهما بلغت قيمتها، ويستثنى من ذلك التعلية التي لا تجاوز قيمتها ١٥٠٠٠جنيه لمرة واحدة ولدور واحد في حدود الارتفاع المقرر قانونا.

١٢- تعهد بالاكتتاب في سندات الاسكان وذلك بالنسبة للاسكان الاداري والاسكان الفاخر مهما بلغت قيمته.

ثانياً- بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التي تزيد قيمتها على ٥٠٠٠ جنيه أو أعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها اذا كانت تمس الناحية الأنشائية أو التكوين المعماري للمبنى.

١- استيفاء المستندات الموضحة بالبنود أرقام ١، ٢، ١٠، ١١، ١٢ من الفقرة أولاً بحسب الأحوال.

٢- ثلاث صور من المساقط الأفقية والرسومات الانشائية

التنفيذية موضحاً عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١: ١٠٠.

ثالثاً: بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التي تقل عن ٥٠٠٠ جنيه وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية:

١- استيفاء المستندات الموضحة بالبنود ١، ١١، ١٢ من الفقرة أولا بحسب الأحوال.

٢- بيان واف عن موقع العقار المراد ترميمه أو تدعيمه أو اجراء التشطيبات الخارجية به.

رابعاً : بالنسبة لأعمال الهدم :

١- الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات.

٢- بيان واف عن موقع العقار المراد هدمه.

أما بالنسبة لأعمال هدم المنشآت الآيلة للسقوط تنفيذاً للقرارات الصادرة من الجهات المختصة فيكتفى باخطار الجهة الادارية المختصة بشون التنظيم بموعد البدء في تنفيذ قرار الهدم.

١- استيفاء المستندات الموضحة بالبنود ١، ١١، ١٢ من الفقرة أولاً بحسب الأحوال.

٢- ثلاث صور من الرسومات المعمارية والانشائية للأجزاء المطلوب تعديلها.

مادة ٥٢ - على الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة وهيئات وشركات القطاع العام ووحدات الحكم المحلي أن تخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد تنفيذ المباني والانشاءات والمشروعات الخاصة بها قبل البدء في التنفيذ بشهر على الأقل وذلك بخطاب مسجل أو عن طريق التسليم باليد.

ويجب أن يرفق بالاخطار المستندات المنصوص عليها في البنود أرقام (٢) و (٤) و (٥) و (٨) من الفقرة أولاً من المادة[٥١] من هذه اللائحة.

ويعتبر الاخطار بالصورة المتقدمة بمثابة ترخيص بالبناء.

مادة ٥٣- يقدم طلب الترخيص في ادخال التعديل أو التغيير الجوهري في الرسومات المعتمدة والذي يمس الناحية المعمارية أو الإنشائية أو يؤثر في جوهر التصميم أو يغير من أوجه الاستعمال موقعاً عليه من الطالب ومرفقاً به رسم ثلاث صور لتفاصيل الأجزاء المطلوب تعديلها معمارياً وانشائياً بمقياس رسم لا يقل عن ١:٥٠.

أما التعديلات البسيطة التي تقتضيها ظروف التنفيذ مثل انحراف مواضع الفتحات واختلاف أبعاد البناء وترحيل بعض الحوائط فيكتفى في شأنها بتقديم أصول الرسومات المعتمدة إلى الجهة المختصة بشئون التنظيم لاثبات التعديل عليها.

مادة ٥٤- يقدم طلب تجديد الترخيص على النموذج المرافق لهذا القرار مرفقاً به الترخيص السابق منحه والرسومات المعتمدة

الاستثمارات

مادة ٥٧- يجوز الحصول على موافقة مبدئية من الجهة الادارية المختصة بشون التنظيم على المشروع الابتدائي للبناء من حيث مطابقة تصميمه لأحكام واشتراطات الباب الثاني من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ وهذه اللائحة وذلك بقصد اعداد الرسومات التنفيذية للبناء على أساسها.

ويقدم طلب الموافقة من الطالب مرفقاً به المستندات الموضحة في البنود ١، ٢، ٤ من الفقرة أولاً من المادة (٥١).

ولا تعتبر هذه الموافقة من قبيل الترخيص في إقامة البناء.

مادة ٥٨- يبين في الترخيص خط التنظيم المعتمد أو حد

للتأشير عليها بما يفيد التجديد في حالة الموافقة.

مادة ٥٥ - يعطي طالب الترخيص ايصالاً بأستلام الطلب يتضمن تاريخ تقديم الطلب ورقم قيده في السجل.

مادة ٥٦ - على الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تبت في الطلب خلال ستين يوماً من تاريخ تقديم الطلب.

أما بالنسبة للحالات التي يلزم فيها الحصول على موافقة اللجنة المختصة بتوجيه استمارات البناء فيبدأ الميعاد المذكور من تاريخ اخطارها بموافقة اللجنة، وعلى الجهة المذكورة اعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو لادخال ما تراه من تعديلات و تصحيحات في الرسومات، وذلك وفقاً للاجراءات وفي المواعيد المنصوص عليها في المادة السادسة من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦.

ويكون البت في طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات أستثمار المال العربي والأجنبي وحالات تملك الأجانب خلال ثلاثين يوماً من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستمارات.

كما يكون البت في الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض وتعديل الرسومات التي يمنح على أساسها الترخيص أو التعديلات البسيطة في المباني بما لا يتناول توسيعها أو زيادة مساحتها، أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ تقديمها أو الاخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه

الطريق في حالة وجود خط تنظيم، وكذا حد البناء المقرر الذي يلزم أن يراعيه الطالب عند تنفيذ الأعمال المرخص فيها، كما يبين في الترخيص عرض الطريق والمناسيب المقررة له وأية بيانات أخرى يتطلبها أي قانون آخر.

الفصل الثامن

التزامات المرخص له

مادة ٥٩ - لا يجوز للمرخص له أن يشرع في العمل الا بعد اخطار الجهة الادارية المختصة بشون التنظيم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول وقيام المهندس المختص بتحديد خط التنظيم أو حد الطريق أو خط البناء بحسب الأحوال، على أن يتم هذا التحديد خلال سبعة أيام من تاريخ الاخطار ويثبت تاريخ التحديد على ترخيص البناء.

فاذا انقضت هذه المدة دون أن يتم التحديد جاز للمرخص له أن يقوم بهذا التحديد طبقاً للبيانات المدونة بالرخصة وتحت مسئوليته.

وعلى المرخص له في حالة ايقاف العمل مدة تزيد على ٩٠ تسعين يوماً أن يخطر الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم بموعد استئناف العمل وذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

كما لا يجوز اجراء أي عمل من أعمال البناء أو الهدم بين غروب الشمس وشروقها الا بعد الحصول على موافقة الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم.

مادة ٦٠- على من يقوم بالأعمال المنصوص عليها بالمادة (٤) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ اتخاذ اجراءات الأمن اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع، وما قد يكون في باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها.

الفصل التاسع

نظام سير العمل بلجان التظلمات[1]

واللجان الاستئنافية

مادة ٦١- تنعقد لجان التظلمات مرة كل أسبوع على الأقل، وتنظر في التظلمات بحسب ترتيب قيدها في السجل المعد لذلك وتصدر قراراتها مسببة خلال المدة المنصوص عليها في القانون.

مادة ٦٢- تعلن قرارات البت في التظلمات إلى ذوي الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فور صدورها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

مادة ٦٣- تنعقد اللجان الاستئنافية مرة كل خمسة عشر يوماً على الأقل وكلما دعت الحاجة إلى ذلك.

وتنظر الاعتراضات بحسب ترتيب قيدها في السجل لذلك

---

(١) أصبح هذاالفصل ملغي بصدورالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ وتعديله بالمادة (١٥) من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ التي كانت تنص على لجنة (التظلمات) والغاء هذه اللجنة، وكذلك بالغائه المادة (١٩) من القانون المذكور التي كانت تنص على اللجنة الاستئنافية.

خلال المدة المنصوص عليها في القانون.

مادة ٦٤ - تعلن قرارات اللجان الاستئنافية إلى ذوي الشأن والجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم فور صدورها بكتاب موصى عليه بعلم الوصول.

مادة ٦٥ - اذا تعذر اعلان ذوي الشأن بالقرارات الصادرة تنفيذاً لأحكام هذا القرار لأي سبب تودع نسخة من القرار بمقر الوحدة المحلية المختصة وقسم الشرطة أو نقطة الشرطة الواقع في دائرتها العقار، كما تلصق نسخة بموقع العقار موضوع المخالفة.

ويتبع هذا الاجراء بالنسبة إلى القرارات التي تصدر من الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم ويتعذر ابلاغها إلى ذوي الشأن.

الفصل العاشر

التجاوز عن بعض المخالفات والاعفاء من كل أو بعض الأحكام

مادة ٦٦ - مع عدم الاخلال بالمحاكمة الجنائية. يجوز للمحافظ المختص بعد أخذ رأي اللجنة المنصوص عليها بالمادة ١٦ من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار اليه التجاوز عن الازالة في بعض المخالفات التي لا تؤثر على مقتضيات الصحة العامة أو أمن السكان أو المارة أو الجيران. وذلك في الحدود الآتية:

٥٪ من البروزات المسموح بها لواجهات البناء المطلة على الطرق والأفنية.

٥٪ من الطول الظاهر لدرج السلالم.

٥٪ من أبعاد الغرف والحمامات والمطابخ بشرط الا تقل المساحة عن ٩٥٪ من المساحة الواجب توافرها.

وفي جميع الاحوال لا يجوز التجاوز عن المخالفات المتعلقة بعدم الالتزام بقيود الارتفاع المقررة طبقاً لقانون الطيران المدني رقم ٢٨ لسنة ١٩٨١ واللائحة التنفيذية لقانون التخطيط العمراني الصادرة بالقرار رقم ٦٠٠ لسنة ١٩٨٢، المشار اليه أو بخطوط التنظيم أو بتوفير أماكن تخصص لايواد السيارات.

ومع ذلك تراعى عند قياس الارتفاعات نسبة السماح المتعارف عليه، وذلك بما لا يجاوز ٢٪.

مادة ٦٧ - تنعقد لجنة الاعفاءات بدعوة من مقررها كلما استجدت حالة من الحالات التي تقتضي العرض عليها.

ويجوز لوزير الاسكان والتعمير دعوة اللجنة إلى الإجتماع كلما رأى ضرورة لذلك.

مادة ٦٨ - تضع لجنة الاعفاءات القواعد الفنية التي تسير عليها في أعمالها، وتشكل لها أمانة تضم عناصر من ذوي الكفاية في النواحي الفنية والقانونية والادارية تتولي اعداد جدول أعمال اللجنة والقيام بالدراسات اللازمة لتهيئة الموضوعات للعرض على اللجنة.

ويصدر بتشكيل الأمانة قرار من المقرر بموافقة اللجنة.

مادة ٦٩ - تعرض قرارات اللجنة على وزير الاسكان والتعمير وله التصديق عليها أو رفضها بقرار مسبب.

ويجوز للوزير أن يعيد عرض الموضوع على اللجنة في ضوء ما يراه من ملاحظات.

مادة ٧٠ - في تطبيق حكم المادة ١٩ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ يقصد بالمجلس المختص ما يلي: (١)

أ - المحافظات ذات المدينة الواحدة:

(أ) محافظات مقسمة إلى أحياء:

يصدر القرار من المجلس المحلي للحي المختص متضمناً موافقة رئيس الحي والمجلس المحلي للمحافظ أو عدم الاعتراض من أي منهم خلال المدة القانونية.

(ب) محافظات غير مقسمة إلى أحياء:

يصدر القرار من المجلس المحلي للمحافظة متضمناً موافقة المحافظ أو عدم الاعتراض عليه خلال المدة القانوينة.

١- المدن المقسمة إلى أحياء بالمحافظات الاقليمية:

يصدر القرار من المجلس المحلي متضمناً موافقة رئيس الحي والمجلس المحلي للمدينة والمجلس المحلي للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض عليه من أي منهم خلال المدة القانونية.

---

(١) أصبحت هذه المادة ملغاة بعد تعديل المادة ٢٩ من القانون ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ بمقتضى القانون ٣٠ لسنة ١٩٨٣.

٢- المحافظات الاقليمية:

(أ) المدن:

يصدر القرار من المجلس المحلي للمدينة المختص متضمناً موافقة رئيس المدينة والمجلس المحلي للمحافظة أو عدم الاعتراض من أيهم عليه خلال المدة القانونية.

(ب) القرى:

يصدر القرار من المجلس المختص للقرية متضمناً موافقة رئيس القرية أو المجلس المحلي للمركز والمجلس المحلي للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض من أيهم عليه خلال المدة القانونية.

وفي جميع الأحوال يجب أن يكون اقتراح المجلس المحلي في شأن الاعفاء تفصيلياً ومسببا وفي حالة أعفاء مبنى بذاته يجب فضلاً عن ذلك أن يكون الاقتراح مشتملاً على الرسومات الخاصة بالمشروع المراد اعفاؤه.

الفصل الحادي عشر

أحكام انتقالية

مادة ٧١- (ملغاة بالقرار الوزاري رقم ٤١٣ لسنة ١٩٨٧).

الباب الثالث

الأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية

الفصل الأول

مصطلحات وتعاريف

مادة ٧٢ - التعاريف للمصطلحات المستعملة في تطبيق هذا الباب هي:

دورات المياه :

الغرفة المخصصة للتخلص من الفضلات الآدمية ويركب بها مرحاض، وقد تشمل أيضاً حوض لغسيل الأيدي، ويكون الحد الأدنى لمساحتها متر مربع واحد وأقل مقاس لها ٨٠ر٠ مترا.

الحمام:

الغرفة المخصصة للاستحمام، يركب به حوض لغسيل الأيدي، ودش وبالوعة لتصريف المياه، وقد يركب به وعاء للاستحمام (حوض - حمام - حوض دش) وقد يشتمل أيضاً على مرحاض وحوض تشطيف (بيديه) ويكون الد الأدنى لمساحة الحمام ٠٠ر٢متر وأقل مقاس له ٢٠ر١متراً.

المطبخ:

الغرفة المخصصة لاعداد وطهي الطعام، ويركب به حوض لغسيل الأوانى ،رف جانبي، وقد يستعمل أيضاً لتناول الطعام،

ويكون الحد الأدنى لمساحة المطبخ ۰۰ر۳متر مربع وأقل مقاس له ٥٠ر١متراً، له شباك على حائط خارجي للتهوية والانارة.

الاجهزة الصحية:

تشتمل جميع الأدوات والأجهزة التي تستعمل أو تصرف المياه المستعملة من أنابيب المياه النقية من أحواض وخلافه وكذا سوائل الفضلات والمخلفات السائلة من المراحيض والمباول وغيرها.

التركيبات الصحية :

تشتمل الأجهزة الصحية أنابيب توزيع المياه المستعملة في مختلف الأغراض وملحقاتها من حنفيات ومحابس وصمامات وخلاطات وخلافه وكذا أنابيب صرف الفضلات الآدمية والمياه المستعملة من أنابيب صرف المياة والفضلات والتهوية وخلافه، وكذا الأنابيب الأفقية بما في ذلك جميع التوصيلات الداخلية وملحقاتها وذلك في حدود المبنى.

أنبوب التغذية بالمياه :

أنبوبة أمداد المبنى بالمياه :

المصد (سيفون الحجز) :

احدى التركيبات التي تتصل بالأجهزة الصحية بغرض اقامة حاجز مائي بارتفاع مناسب يسمح بمرور المياه من الأجهزة الصحية إلى أنابيب صرف المياه أو الفضلات ويمنع نفاذ الحشرات والروائح والغازات المتكونة في داخل أنابيب الصرف وتركيبتها إلى داخل المبنى.

الحاجز المائي :

أرتفاع عامود المياه المحجوز بين انحنائي المصد.

الأنبوبة الرأسية :

أنبوبة الصرف الرئيسية التي تدخل ضمن أعمال الصرف مثل أنابيب صرف المياه أو الفضلات والمطر والتهوية.

عامود صرف المياه :

الأنبوبة الرأسية التي تنقل المياه المستعملة من أي من الأجهزة الصحية خلاف المراحيض والمباول إلى أقرب مصب أرضي (جاليتراب) في المبنى.

عامود صرف الفضلات :

الأنبوب الراسية التي تنقل الفضلات السائلة من المرحاض والمبولة وما في حكمها إلى أقرب حجرة تفتيش في المبنى.

عامود التهوية :

الأنبوبة الرأسية التي تتصل بالتركيبات الصحية والأنابيب المطلوب تهويتها، وذلك بغرض منع ارتداد السوائل من أنابيب الصرف والتصريف الغازات والروائح الكريهة وموازنة الضغط الجوي بداخلها.

أنبوبة صرف الأمطار :

أنبوبة تخصص لصرف مياه الأمطار التي تتجمع على سطح المبنى المعرض لتلقي الأمطار.

المداد الأفقي (للأجهزة الصحية) :

انبوبة أفقية لتوصيل الأجهزة الصحية الداخلية إلى العامود الرأسي أو أماكن تصريفها.

المداد الأرضي:

الجزء من شبكة أنابيب الصرف الأفقية تحت الأرض وداخل حدود المبنى والذي يستقبل المتخلفات السائلة من عامود الصرف والمداد الأفقي لوصيلها إلى حجرة التفتيش النهائية قل الصرف إلى أنبوبة المجاري العامة أو إلى أعمال التنقية الخاصة.

حجرة التفتيش:

حجرة خاصة يتم تنفيذها في مسار المداد الارضي والغرض من بنائها الكشف عن أجزاء المداد وتسليكه واختيار سير السوائل به وتنظيفه وازالة ما قد يعوق سير السوائل به وتوضع عند نهاية عامودصرف الفضلات، وعند حدوث تغيير في اتجاه خط المداد الأرضي وكذلك عند مواضع اتصال فرعين أو أكثر، كما توضع على الخطوط المستقيمة بحيث لا يزيد البعد بين أي حجرتين من حجرات التفتيش على ٢٠٫٠٠ متراً.

المصدر الأرضي (الجاليتراب) :

مصدر من الفخار الحجري ذي الطلاء الملحي أو من الحديد الزهر يصب فيه عامود صرف المياه والعامود الذي يخصص لصرف مياه الأمطار، وهو حلقة الاتصال بين هذه الأعمدة والمداد الأرضي.

خزان التحليل:

حوض مصمت بمدخل وله غطاء مناسب يتم فيه معالجة السوائل لفصل أكبر قدر من المواد الصلدة وتحليلها بالتخمير بواسطة البكتريا اللاهوائية.

أنبوبة صرف المبنى :

الأنبوبة التي تمد من حجرة التفتيش النهائية إلى أنبوبة الصرف العمومية أو وحدات المعالجة الخاصة. وقد تكون هذه الأنبوبة من الفخار ذي الطلاء الملحي المزجج أو من الحديد الزهر أو ما يماثلها.

المخلفات السائلة :

مخلفات الفضلات المنزلية السائلة وغيرها (المخلفات الصناعية).

الحمأة:

المواد الناتجة من عملية ترسيب سوائل الفضلات المنزلية أو السوائل المختلفة، وتشتمل على نسبة كبيرة من المواد العضوية وغيرها من الكائنات الحية الدقيقة.

السيب:

هي السوائل التي تخرج من وحدات المعالجة .

حجرة التوزيع :

غرفة الغرض منها توزيع منتظم للسيب الخارج من خزان

التحليل على أنابيب الصرف الحوفي.

المبنى المنعزل:

المبنى أو المنشأ الذي لا يوجد بالطرق القريبة منه أو التي يطل عليها هذا المبنى أو المنشأ شبكة لأنابيب المجاري العامة لمسافة ٣٠ متراً، أو أكثر من أقرب نقطة في موقع المبنى.

شبكة المجاري (الصرف الصحي):

كافة الأعمال المتعلقة بتجميع المخلفات السائلة من شبكات الأنابيب وأجهزة تجميع وروافع وغيرها.

الفصل الثاني

أحكام عامة

مادة ٧٣- تزود كل وحدة سكنية مستقلة بدورة مياه خاصة تشتمل على مرحاض وحوض على الأقل.

مادة ٧٤- يراعى في تحديد مواقع الأجهزة الصحية بدورة المياه عدم اعاقة الحركة وتعارض موقعها مع وظائف الشبابيك والأبواب وغيرها.

مادة ٧٥- يراعى الاستعانة بالاضاءة الصناعية بدورات المياه والمطابخ والحمامات خاصة في حالة عدم كفاية الاضاءة الطبيعية المناسبة فيها.

مادة ٧٦- تغطي أرضيات دورات المياه والحمامات والمطابخ

بطبقة عازلة للمياه لمنع تسرب المياه وتفضل أن تعمل من طبقتين متعامدتين وترفع على الحوائط الجانبية بمقدار ٢٠٠ مليمتر أعلى مستوى الأرضية.

مادة ٧٧ - تغطى الأرضيات بمادة صلدة لا تمتص المياه ويسهل غسلها وتنظيفها دون اتلافها مثل البلاط السيراميك أو البلاط الأسمنتي أو الرخام أو مايماثله وتفضل عمل وزرة من نوع بلاك الأرضية بارتفاع لا يقل عن ١٠٠ مم.

مادة ٧٨ - يراعى تغطية حوائط الدورة أعلى الأرضية بارتفاع نحو ١٫٥٠ متراً بمادة مصقولة مانعة للمياه والرطوبة مثل البياض الأسمنتى المخدوم جيداً ودهانها بالبوية أو تكسيتها بترابيع القيشاني أو الرخام أو البياض الأسمنتي المطعم بكسيرات الرخام (موزايكو) أو ما يماثلها.

مادة ٧٩ - يراعى عند البناء تخفيض منسوب البلاطة الخرسانية الأرضية للدورات عن منسوب بلاطة الدور بالقدر الذي يسمح بعدم ظهور التركيب بأسقف الأدوار السفلية.

ويتم ملء الفراغات الناتجة من تخفيض المنسوب بمادة خفيفة الوزن (حجر الجلخ أو الخفاف).

مادة ٨٠ - لا يجوز أن تفتح دورة المياه المباشرة على غرفة من غرف المعيشة أو المطبخ أو أن تكون متصلة بمكان حفظ المواد الغذائية، ويستثنى من ذلك دورات المياه والحمامات الخاصة الملحقة بغرف النوم.

مادة ٨١ - يتم فصل المراحيض المتجاورة في دورة مياه

واحدة بقواطيع لا يقل ارتفاعها عن ١٫٨٠ متر من الأرضية، كما يلزم تركيب قواطع من الرخام أو أي مادة أخرى مماثلة بين كل ميولة وأخرى في مجموعات المباول.

ويراعى فصل دورة المياه المخصصة للأناث عن دورة المياة المخصصة للذكور فصلاً تاماً ويزود كل مرحاض بباب بارتفاع مناسب.

مادة ٨٢- يراعى في حالة تركيب حنفيات على أحواض مجموعة أن لا تقل المسافة بين كل حنفية وأخرى عن ٤٥٠ مم.

مادة ٨٣- يركب أعلي الأحواض تكسية من البلاط القيشاني أو أية مادة أخرى مماثلة تكون مانعة لتسرب المياه بارتفاع نحو ٤٥٠ مم من حافته العليا وبطول الحوص، وبالنسبة لأحواض المطابخ فيراعى أن تكون التكسية بطول الحوض والصفاية الملحقة وبنفس الارتفاع.

مادة ٨٤- يراعي عند تركيب المباول الحوضية على الحائط أن يتراوح ارتفاع حافتها بين ٥٠٠ - ٦٠٠ مم من منسوب الأرض.

وفي حالة وجود مجموعات متجاورة من المباول فانه يلزم ألا تقل المسافة بين محوري كل مبولتين عن ٦٠٠ مم.

مادة ٨٥- تكون تكسية الحوائط المحيطة بالمباول بالبلاط القيشاني أو ما يماثله من الأرضيات حتى ٦٠٠ مم أعلى الحافة العليا للمبولة ولمسافة ١٥٠ مم من كلا الجانبين.

مادة ٨٦- لا يجوز وضع أجهزة صحية في بدروم لا يسمح منسوب أرضيته بالطرق الطبيعي إلى المجاري العامة، مالم تستعمل

وسائل آلية لرفع المتخلفات تتفق مع القواعد المقررة.

الفصل الثالث

الأجهزة الصحية والتركيبات

مادة ٨٧- يتم تجهيز كل مبنى بتركيبات وأجهزة صحية داخلية تكفل بطريقة فعالة صرف المياه المتخلفة ومياه الأمطار.

مادة ٨٨- تكون جميع الأجهزة الصحية من مادة صماء خالية من الشقوق والفجوات لا تمتص المياه، سهلة التنظيف، سطحها أملس ناعم مثل الصيني أو الفخار المطلي بالصيني أو الزهر المطلي بالرخام أو ما يماثلها وأن تتوافر فيها الشروط الخاصة بطرق التثبيت في موقعها.

مادة ٨٩- تكون الأجهزة والتركيبات الصحية مطابقة للمواصفات القياسية المصرية.

مادة ٩٠- يراعى في التركيبات الخاصة بأجهزة التبريد وتسخين المياه وطلمبات رفع المياه إلى الأدوار العليا وما شاكلها شروط الأمن والسلامة مع عدم حدوث اقلاق أو أهتزازات عند تشغيلها، وعدم زيادة الضغوط داخلها للدرجة التي تؤدي إلى انفجار الأنابيب والأجهزة، ويراعى عند تثبيت هذه التركيبات والأجهزة عدم حدوث أضرار بالمبنى.

مادة ٩١- يتم تركيب الأجهزة الصحية بالمبنى وتوصيلاتها مع أعمدة صرف المياه وأعمدة صرف المتخلفات وأعمدة التهوية

وتنفيذ اللحامات المختلفة وكذا تركيب مدادات الصرف الأفقية والمدادات الأرضية طبقاً للأصول الفنية للتنفيذ وللجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم أن تتأكد من سلامة التركيبات، ولها أن تطلب أجراء التجارب والاختبارات اللازمة للتثبت من ذلك.

مادة ٩٢- يكون لكل مرحاض ومبولة وحوض تشطيف (بيديه) وحوض الغسيل ومصد الأرضية وما أشبه ذلك حاجز مائي.

مادة ٩٣- تكون المصدات من النوع ذي التنظيف الذاتي وأن تتوافر فيها الشروط الآتية:

- يكون ارتفاع الحاجز المائي مناسباً بحيث لا يقل عن ٥٠ مم ولا يزيد عن ١٠٠ مم.
- تمر فيه المياه والسوائل المختلفة بسهولة وأن يكون مانعاً لمرور الغازات سواء أثناء مرور السوئل المختلفة أو في حالة عدم المرور.

يكون من ادة مناسبة وله فتحة أو أبواب كشف لا تسمح بتسرب الغازات أو السوائل خلالها.

- يتناسب قطره مع مخرج الجهاز.
- يكون السطح الداخلي ناعماص أملس لا يسمح يتراكم المواد العالقة.

مادة ٩٤- يزود كل من المرحاض والمبولة وما يماثلها بصندوق طرد مناسب ذو سعة كافية ويركب طبقاً للأصول الفنية المتبعة وذلك بهدف تنظيفها بطريقة فعالة ويجوز الاستعاضة عن

صندوق الطرد بأية وسيلة أخرى توافق عليها الجهة المختصة (صمامات الدفق).

مادة ٩٥- تصرف الأجهزة الصحية بالأدوار (مرحاض - حوض غسيل زيدي - حوض حمام) إلى أعمدة الصرف الرأسية التي تركب على سطح الحوائط الخارجية أو التي تركب داخل مجاري داخلية رأسية بالمقاسات المقررة، ويكون لهذه الأعمدة الرأسية أبواب كشف مناسبة تسمح بسهولة التنظيف والتسليك والصيانة.

مادة ٩٦- يجب أن يتوافر في أعمدة الصرف الرأسية للمياه والفضلات الشروط الآتية:

- أن تكون من الحديد الزهر أو الأسبستوس أو اللدائن أو ما يماثلها.
- أن تكون بكامل ارتفاعها بقطر مناسب وتكون تامة الاستقامة خالية من أي أنحناء أو تغيير في الأتجاه.

ويوضع في نهاية الأعمدة المأسية من أعلى غطاء (طنبوشة) من السلك أو المعدن.

مادة ٩٧- يكون تصريف المرحاض وما في حكمه على عامود صرف الفضلات ولا يقل قطره الداخلي عن ١٠٠ م، ولا يقل عن قطر أي أنبوبة أخرى تتصل به، وفي حالة اتصال العامود بالمداد مباشرة يكون ذلك بواسطة كوع خاص له فتحة بباب التفتيش.

مادة ٩٨- يكون تصريف حوض الحمام وغسيل الأيدي وغسيل الأواني وبالوعة الأرضية وما في حكمها على عامود صرف المياه ولا يقل قطره الداخلي عن ٥٠ مم ويرتفع عامود التهوية أعلى

المبنى بمقدار متر طريق مصد أرضي.

مادة ٩٩ - يتم تهوية مصد المرحاض بواسطة عامود تهوية لا يقل قطره الداخلي عن ٧٥ مم ويكون اتصال العامود بالمداد الأرضي عن واحد على الأقل.

مادة ١٠٠ - تثبت الأعمدة الرأسية بالحائط بواسطة أقفزة من الحديد المطروق قابل للفك عند اللزوم وتثبت في الحائط بمونة الأسمنت والرمل. وفي حالة أستعمال مشتركات لهذه الأعمدة لا يجوز استعمال مشترك حاد الزاوية بل يكون بميل مناسب في اتجاه الأنابيب.

مادة ١٠١ - في حالة مرور أعمدة صرف المياه والفضلات داخل المباني المقفلة يراعي أن تعلق بالسقف أوالحائط بواسطة أقفزة أو علاقات توضع عند كل لحام وأن تميل بميل مناسب في حاله مرورها أفقياً لسهولة الصرف.

ولا يجوز مرور أجزاء هذه الأعمدة داخل الأجهزة المقفلة من المبنى إلا إذا عزلت الأنابيب بوضعها داخل جراب محكم من مادة خرسانية أو أية مادة أخرى تحقق ذات الغرض، ويكون له فتحة مناسبة ليتيسر القيام بالاصلاحات اللازمة.

ولا يجوز مرور هذه الأعمدة أو أجزائها في الأماكن التي يخشى عليها من التلوث مثل المطابخ.

مادة ١٠٢ - توضع المدادات الأرضية تحت سطح الأرض لتوصيل السوائل المتخلفة من المبنى إلي المجاري العامة أو التنقية الخاصة، ويراعى فيها توافر الشروط الآتية:

١- تكون الأنابيب من الفخار الحجري ذي الطلاء الملحي تامة الحريق أو من أية مادة أخرى مماثلة معتمدة.

٢- تكون كاملة الاستدارة سليمة مستقيمة الاتجاه منتظمة التخانة والقطر وخالية من الشروخ والعيوب.

٣- تكون بتخانة وقطر كاف حسب مقتضيات كل حالة وطبقاً للتعليمات المقررة.

٤- تتحمل بعد تركيبها عامود من الماء لا يقل أرتفاعه عن متر واحد لمدة لا تقل عن ١٥ دقيقة.

٥- توضع على فرشة من الخرسانة السمنتية ويلف حولها بالخرسانة بتخانة مناسبة.

٦- توضع بانحدار منتظم يتناسب مع أقطار الانابيب المستعملة على أن يكون معدل الانحدار في حدود ١: (ق = قطر الأنبوبة بالمليمتر) على أنه في حال عدم امكان اعطاء الانحدار المناسب يلزم عمل (مصد دفق) ذاتي عند رأس المداد القليل الانحدار تتراوح سعته ما بين ١.٥-٢٥.٠ لتر ويتدفق مرتين على الأقل كل ٢٤ ساعة.

٧- يراعى عند مرور مدادات أرضية تحت المباني أن تكون من الحديد الزهر بتخانة لا تقل عن ٦ مم مع لفها بالخرسانة، ويبدأ المداد وينتهي بغرفة تفتيش، وعند مرور المداد تحت حائط يلزم وقايته بحيث لا ترتكز مباني الحائط على المداد.

٨- تكون اللحامات والوصلات محكمة لا تسمح بتسرب السوائل والغازات ومطابقة لشروط التنفيذ المقررة.

الفصل الرابع

حجرة التفتيش ومصد الأرضية

مادة ١٠٣ - تقام حجرة التفتيش منفصلة عن حوائط المبنى على أن تبنى على فرشة من الخرسانة السمنتية بتخانة لا تقل عن ٣٠٠ مم وتبنى بالطوب ومونة الأسمنت والرمل بتخانة تتناسب مع عمق الغرفة (٢٥٠ - ٣٨٠ مم) مع بياض حوائطها من الداخل ويجوز أن تبنى من الخرسانة وتغطى حجرة التفتيش بأغطية محكمة من الحديد الزهر خفيفة أو ثقيلة أو مزدوجة من الخرسانة المسلحة بحسب الأحوال.

مادة ١٠٤ - تبنى حجرة التفتيش في المواقع الآتية:

١- عند نقطة تغير اتجاه أو إنحدار أو منسوب أو قطر أنبوبة الصرف.

٢- عند موقع اتصال أنبوبتي صرف أو أكثر.

٣- عند الطرفين المكشوفين لأنبوبة الصرف الأرضية التي تمر تحت المباني.

٤- عند أتصال الأعمدة بالمدادات الأرضية.

٥- عند نهاية أنبوبة الصرف الأفقية وقبل أتصالها بالأنبوبة العمودية أو الخزان.

مادة ١٠٥ - لا تزيد زوايا التقابل بين كل أنبوبتين أفقيتين

أو جزأين داخل حجرة التفتيش على ٤٥ درجة في التقابلات الأفقية، بحيث لا تقل الزاوية بين كل مداد أو مجرى وبين مداد مخرج الحجرة عن ٩٠ درجة، يكون تغيير اتجاه وتقابلات المدادات في خطوط منحنية تتناسب في وضعها مع اتجاهات حجرة التفتيش.

مادة ١٠٦- يكون مصد الأرضية من الحديد الزهر أو الفخار الحجري المطلي بالطلاء الملحي من الداخل والخارج، ويكون بمقياس لا يقل عن ١٥٠ مم x ١٥٠ مم، وتبنى حوله غرفة من الطوب والمونة السمنتية، ويكون للمصد قاطع مائي لا يقل عن ٧٥ مم ويغطي مصد الأرضية بغطاء شبكي أو مقفل من الحديد الزهر.

الفصل الخامس

توصيل المياه

مادة ١٠٧- تكون أنابيب التغذية الرئيسية للمبنى والأنابيب الفرعية من الحديد الصلب المجلفن أو الأسبستوس الأسمنتي أو من اللدائن أو من أي مادة أخرى مماثلة معتمدة، وتكون ذات قطر كاف يسمح بمرور المياه وضغط مناطب لاستهلاك عدد المنتفعين أو المقيمين أو المترددين على المبنى طبقاً للرسس المقررة من مرفق المياه.

مادة ١٠٨- لا تكون مصادر المياه المستخدمة لأغراض الشرب والاستخدام المنزلي معرضة بأي شكل من الأشكال لأخطار التلوث بأية مياه أخرى لا تتوافر فيها الشروط الصحية المقررة، ولا يسمح بوجود أي أتصال أو تداخل بين الأنبوبة أو التوصيلة الناقلة لمياه الشرب بأي أنبوبة أو توصيلة أخرى ناقلة للمياه غير النقية.

مادة ١٠٩ - توضع الأنابيب المدفونة تحت الأرض على عمق يتفادى معه بقدر الإمكان أخطار كسر الأنابيب نتيجة الأحمال الناشئة عن حركة المرور أو الاهتزازات، وعند مد الأنابيب في أراضي معرضة للهبوط أو أراضي رخوة مكونة حديثاً يراعى أن تتخذ الاحتياطات الضرورية بالنسبة لاختيار نوع من الآنابيب المستخدمة والتدعيم اللازم بطول الانابيب.

مادة ١١٠ - تكون الأنابيب مستقيمة كلما أمكن ذلك للتقليل من فاقد الاحتكاك وتكون خالية من الانحناءات التي تسمح بتجميع الرواسب أو الهواء، وتربط الأنابيب بعضها بالبعض بطريقة محكمة حسب أصول التنفيذ حتى جميع أجزاء خط الأنابيب بعد تركيبها مانعاً للمياه تماماً، وأن تطلى الأنابيب المركبة على الحوائط بوجهين بوية مانعة للصدأ أو ثلاثة أوجه بطلاء زيتي.

وتطلى الأنابيب التي تركب داخل الحائط أو تحت الأرض من الخارج وجه واحد البيتومين المؤكسد على أن يكون ركوب لفات القماش العازل على بعضها البعض بحيث لا يقل عن ٢٠ سم، ويكون القماش العازل من النوع ذي البرسل المخصص للف الأنابيب ثم يطلى القماش العازل الملفوف على الأنبوبة بوجه ثان بمحلول البيومين المؤكسد الساخن ثم يلف بطبقة ثانية من القماش العازل بنفس مواصفات الطبقة الأولى.

مادة ١١١ - يراعى في خزانات المياه التي تقام أعلى البناء لتزويد مياه الشرب الاشتراطات الآتية:

(أ) ألا يقل ارتفاع أرضية الخزان عن ثلاثة أمتار من أعلى سطح الوحدات السكنية.

(ب) الا يترتب علي تنفيذها أية أضرار بسلامة المبني من الناحية الإنشائية وأن يراعى في تصميم المبنى الأخذ في الاعتبار الأحمال الأضافية التي تنشأ من تجهيز المبنى بخزان في حالتي الملء والتفريغ.

(جـ) تتوفر في خزان المياه خاصية عدم الرشح كم جوانبه وقاعه أمام السقف فيكون محكماً بحيث لا يسمح بدخول الأتربة والحشرات وغيرها من المواد الغريبة.

(د) أن تكون أجهزة الخزان ومحابسه بحالة جيدة صالحة للأستعمال دوماً.

(هـ) يكون ملء الخزان ذاتياً إذا توفر الضغط المناسب لوصول المياه اليه بالكمية المطلوبة، أما الخزان الذي لا تصل اليه المياه بضغط الشبكات العامة يلزم تجهيزه بطلمبة رافعة، تحدد سعة الصهريج على أساس ثلث الاستهلاك اليومي للوحدات المقرر تغذيتها منه مع الأخذ في الاعتبار احتياجات الحريق لكل مبنى.

أما في حالة عدم توفر الضغط المناسب نهاراً وترفرة ليلاً ولامكان تغذية المبنى بدون استخدام الطلمبة الرافعة، تحدد سعة الصهريج بما يعادل الاستهلا؛ اليومي للوحدات المستفيدة من الصهريج في المبنى.

(و) يتم تنفيذ خزان المياه من الخرسانة العادية أو المسلحة أو المباني أوالصاج أو من أية مادة أخري غير قابلة للصدأ أو التآكل ونفاذ السوائل وفي حالة بنائه من الخرسانة أو

المباني فيلزم تكسية جوانبه من مادة ملساء توافق عليها الجهة الادارية المختصة بشئون التنظيم.

وإذا كان خزان المياه من الصاج المجلفن فيدهن من الخارج وجهين ببوية مانعة للصدأ وثلاثة أوجه بالبوية الزيتية.

(ز) يزود كل صهريج بعوامة بقطر مناسب مجهزة بصمام على أنبوبة الملء الداخلية إلى الخزان لمنع ارتفاع منسوب المياه في الخزان عن الحد المقرر.

كما يراعى أن يزود كل خزان بماسورة لتغذية المبنى بقدر يماثل قطر أنبوبة التغذية ولا يقل أرتفاع مدخلها فوق قاع الخزان عن ١٠٠ مم.

(ح) يجهز الخزان بأنبوبة فائض يزيد قطرها على قطر أنبوبة الملء وتركيب هذه الأنبوبة على مستوى يعلو منسوب سطح المياه داخل الخزان، ويجب أن تتصل أنبوبة الفائض أتصالاً مباشراً بنقطة تصرف مناشبة كعامود المطر مثلاً وأي عمود تصريف أخر.

(ط) يزود كل خزان بأنبوبة أو أكثر للتهوية تتصل بالهواء الجوى مخترقة سقف الخزان وتنتهي بكوع مقلوب لموازنة الضغط الجوي داخل الخزان ويركب على الكوع شبكة سلك لمنع دخول الحشرات والمواد الغريبة.

(ي) يتم تجهيز الخزان بأنبوبة غسيل بقطر مناسب يتراوح بين ٢٥ مم إلي ١٠٠ مم حسب سعة الخزان.

(ك) يزود خزان المياه الذي يزيد ارتفاعه علي متر بسلم

خارجي للوصول إلى سطحه وفي حالة وجود سلالم داخلية فتكون من الحديد المجلفن أو من مادة مناسبة غير سامة، ويمكن استعمال سلالم خشبية متحركة للنزول إلى قاع الخزان من الداخل.

(ل) يتم تطهير خزان المياه بين وقت وأخر وذلك بغسله وتصريف المياه ثم ملئه بمحلول الكلور المحتوي على ٢٠٠ جزء في المليون لمدة ساعتين ثم يتم تفريغه واعادة غسله قبل بدء التشغيل.

الفصل السادس

أعمال الصرف الصحي

مادة ١١٢- تصرف المخلفات السائلة الخاصة بالمباني المنعزلة إلى خزان تحليل على أن تصرف السوائل الفائضة عن الخزان إلى خنادق امتصاص أو خنادق صرف أو بيارة أو بئر ارتوازي وغير ذلك بحسب طبيعة تربة موقع المبنى.

مادة ١١٣- يجوز في المواقع ذات التربة الصخرية أوغير مسامية أن تصرف المخلفات السائلة في خزان ذي سعة كافية يتناسب مع حجم المنصرف من المخلفات السائلة للمبنى ويزود بفتحة كشف أو كثر بأبعاد لا تقل عن ٦٠٠ x ٦٠٠ مم يسهل الوصول اليها لكسح محتويات الخزان ويجوز أن تكون فتحة الكشف خارج المبنى أو في الطرق ملاصقة لحائط المبنى.

مادة ١١٤- يجب أن يتوافر في خزان التحليل الشروط

الآتية:

١- أن يكون ذا سعة كافية لاستيعاب كمية السوائل المستعملة لمدة ٢٤ ساعة في المباني السكنية، ولمدة ١٢ ساعة في المباني العامة والمحال بأنواعها إلى ترك حيز لخزان الحماة يعدل ٥٠٪ من حجم السائل بالخزان، وتحدد كمية السوائل المستعملة على أساس معدلات استهلاك المياه للفرد في اليوم حسب القوعد المقررة.

ويزود مدخل الخزان ومخرجه بمشترك من الفخار الحجري ذي الطلاء الملحي أو الحديد الزهر أو ما يماثله بقدر١٢٥ مم ويجوز الاستعاضة عنه بحاجز من مادة مناسبة في مواجهة المدخل أو المخرج على أن يكون ساقطاً تحت سطح السائل بحوالي ٣٠٪ من عمق السائل وأن يكون منسوب قاع أنبوبة المدخل بمقدار ٥٠ مم على الأقل.

٢- ألا تقل سعة الخزان عن ٢٫٠٠ متر مكعب ولا تزيد عن ٣٠٫٠٠ متر مكعب فإذا زاد الصرف عن ٣٠٫٠٠ متراً مكعباً فيعمل أكثر من خزان واحد من هذا الطراز.

٣- أن يقام في مكان مكشوف بحيث لا يترتب على وجوده أية أضرار بمنشآت المبنى.

٤- لا يقل ارتفاع السائل بالخزان عند المخرج عن ١٫٢٠ متر ولا يزيد عن ٣٠٫٠٠ متراً ويحسن أن تعمل أرضية الخزان بميل مناسب نحو المدخل.

٥- أن يكون لكل خزان حجرتان تفتيش للمدخل والمخرج

على أن تعمل حجرة تفتيش المدخل كغرفة ترسيب مبدئية.

٦- أن يعمل بسقف الخزان فتحتان كافية للكشف بمقياس ٦٠٠ x ٦٠٠مم على الأقل ، وتزود هذه الفتحات بغطاءات محكمة من الحديد الزهر أو الخرسانة على أن يتم الكشف على الخزان وكسحه دورياً عندما يزيد ارتفاع الحمأة والخبث على ٥٠٠ مم فوق قاع الخزان.

٧- أن يتم بناء الخزان فوق فرشة من الخرسانة العادية أو المسلحة بتخانة مناسبة ويكون سقف الخزان من الخرسانة المسلحة بتخانة لا تقل عن ١٥٠ مم، وأن تقام جوانبه من الخرسانة العادية أو المسلحة أو الطوب والأسمنت بتخانة مناسبة مع بياضه من الداخل بمونة الأسمنت والرمل أو ما يماثلها على أن تخدم جيداً مع تزويده بالطبقات العازلة للمياه للقطاع والجوانب وأجزائه الموجودة تحت منسوب مياه الرشح وتسند الطبقات العازلة للمياه الرأسية من الخارج بالمباني بتخانة ٦٠ مم ومونة الأسمنت والرمل على أن تعلو بمقدار ١٥٠ مم فوق أعلى منسوب لمياه الرشح.

٨- اذا كان الخزان مكوناً من أكثر م شقة واحدة فيجب ألا يزيد عدد الشقق على ثلاثة ولا يقل حجم الشقة الأولى عن ٥٠٪ من حجم الخزان، وتوزع عدد الشقق بالتساوي على الحجم المتبقي من الخزان، ولا يسمح بانتقال السوائل من شقة إلى أخرى إلا عن طريق مجموعتين على الأقل يتكونان من مشتركين متقابلين على شكل H بقطر لا يقل عن ١٥٠ مم وتكون المسافة بين كل مجموعة وأخرى بما يعادل نصف عرض الخزان، وبحيث لا يقل سقوط مخارج المشتركات عن ٤٠٠ مم تحت سطح السائل، ويجوز الاستعاضة عن هذه

المشتركات بعمل فتحة طولية لخروج السائل من شقة إلى أخرى تكون بعرض الخزان وبإرتفاع ٢٠٠ مم ويكون أعلاها تحت سطح السائل بالخزان بمقدار ٤٠٠ مم.

مادة ١١٥- في حالة صرف سوائل خزان التحليل إلى خنادق الامتصاص عن طريق أنابيب غير ملحومة الوصلات، يراعي توافر الاشتراطات الآتية:

١- أن تكون التربة مسامية قابلة لامتصاص السوائل وتكون مناسيب المياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة يسمح بالصرف.

٢- أن تصرف سوائل خزان التحليل إلى غرفة لتوزيع السوائل أو غرفة مزودة بمصد ذي دفق ذاتي بما يسمح بتوزيع السوائل على خنادق الامتصاص.

٣- أن تنقل السوائل من الخزان إلى غرفة التوزيع بواسطة أنابيب ملحومة الوصلات يتم تركيبها وفقاً لشروط التنفيذ المقررة وبحيث يكون منسوب قاع غرفة التوزيع في منسوب قاع أنبوبة الصرف الجوفي الخارجة من غرفة التوزيع.

٤- أن تكون خنادق الصرف الخارجية من غرفة التوزيع من أنابيب ذات رأس وذيل أو أنابيب مستوية غير ملحومة الوصلات. على أن تترك مسافة لا تزيد على ١٠ مم بين كل أنبوبة وأخرى. وفي حالة أستعمال أنابيب مستوية الأطراف يغطي النصف العلوي من هذه الفواصل بطبقة من قماش الجوت العازل أو أي مادة تمنع تسرب الأتربة إلى داخل الأنابيب، وفي جميع الأحوال تحاط الأنابيب

بطبقة من الزلط على ألا تقل تخانة هذه الطبقة أسفل الأنبوبة عن ١٥٠ مم وأعلاها من ٥٠ مم.

٥- أن تكون ميول أنابيب الصرف الجوفي بانحدار يتراوح بين ٣مم إلى ٥مم في المتر.

مادة ١١٦- يراعى توافر الاشتراطات الآتية في حالة الصرف إلى خندق تصريف:

١- تكون التربة مسامية قابلة لامتصاص السوائل وتكون مناسيب المياه الجوفية على عمق مناسب من سطح التربة يسمح بالصرف.

٢- تنشأ حوائط الخندق الجانبية من المباني بالأحجار الجيرية على الناشف أو الطوب مع تخليق فتحات (شنايش) بالحوائط تسمح بالصرف من خلالها، على أن لا تقل تخانة المباني بالأحجار عن ٥٠٠ مم وتخانة المباني بالطوب عن ٣٥٠مم، كما لا يجوز أن يقل عرض الخندق عن ٥٠٠ مم وأن يترك بدون قاع.

٣- يغطى الخندق بسقف من بلاطات الخرسانة المسلحة بتخانة لا تقل عن ١٥٠ مم أو من العقود بالأحجار، ويعمل به فتحات كافية للتفتيش على مسافات مناسبة.

٤- لا يزيد ارتفاع الخندق عن ٢٫٠٠ متر ويعمل بقاعة الانحدار المناسب الذي يسمح باندفاع السوائل حتى نهايته بالانحدار الطبيعي.

٥- يتم تهوية الخندق بطريقة مناسبة.

٦- يحدد وطوله على أساس مسطحات الامتصاص طبقاً لطبيعة التربة ومعدلات الامتصاص.

ويجوز أن يملأ الخندق بالزلط والبازلت أو أية مادة مماثلة لنصف عمقه وبكامل طوله أو في جزء من طوله.

مادة ١١٧ - يراعى توافر الاشتراطات الآتية في حالة الصرف إلى بيارة التصريف:

١- يتم تنفيذ البيارة بقطر يتراوح ما بين ١,٠٠ إلى ٣,٠٠ متر وتكون بدون قاع على أن تبنى حوئطها بالطوب أو الأحجار الجيرية أو الخرسانة العادية أو المسلحة بتخانة مناسبة.

٢- تسمح المسافة بين دخول السوائل إلى البيارة وأعلى منسوب لمياه الرش لصرف بكمية المتخلفات السائلة اليومية.

٣- في حالة انشاء أكثر من بيارة لا تقل المسافة بين كل بيارة وأخرى عن ثلاثة أمثال قطر البيارة الأكبر.

٤- لا تقل المسافة بين البيارة وأساسات المبنى عن ٦,٠٠ متر ويجوز تقليل هذه المسافة إلى النصف إذا أنشئت حوائط البيارة أو عزلت بادة لا تسمح بتسرب السوائل من جدرانها حتى منسوب منخفض عن منسوب الأساس بمتر واحد.

٥- يغطى السقف من الخرسانة المسلحة به فتة مناسبة لا تقل عن ٦٠٠ x ٦٠٠ مم ومزودة بغطاء للتفتيش، وتتم تهوية البيارة بأنبوبة قطر ١٠٠ مم.

مادة ١١٨ - يجوز صرف السوائل المرشحة إلى آبار صرف

عميقة (آبار الصرف الارتوازية وذلك في حالة عدم وجود مجاري مائية قريبة يمكن الصرف عليها أو في حالة عدم ظهور الطبقات الصالحة للصرف على أعماق قريبة من سطح الأوض) بحد أقصى ١٥ متراً ويراعى في هذه الآبار الاشتراطات الآتية:

١- أن يتم التصرف إلى مرشح زلط ذي سعة كافية وتكون من شقتين بطريقة تسمح بتنظيف كل شقة بدون تعطيل الأخرى.

٢- أن تنقل السوائل من المرشح إلى غرفة تجميع ذات سعة كافية تسمح بمدة مكث ٩٠ دقيقة بواسطة مشترك ويكون خروج السوائل عن طريق أنابيب مخرومة مكسوة بالسلك بالطول المناسب.

٣- ألا يقل قطر بئر الصرف العميق عن ٢٥٠ مم ويدق داخلة أنبوبة أكبر منه في القطر بمقدار ١٠٠ مم.

٤- أن تكون أنابيب البئر من الحديد الصلب المجلفن أو أية مادة أخرى مماثلة ذات جلب، على إن يكون الجزء الأسفل منها من أنابيب، مخرمة بطول يتناسب من مساحة الامتصاص، ويكون في أسفلها جلبة مسدودة وتتصل الأنابيب إلى الطبقات الصالحة للصرف وذلك من واقع الجسات التي تحدد عمق البئر.

٥- أن يملأ الفراغ بين القاسون وأنابيب البئر الارتوازية بطرق الأنابيب المخرمة بزلط لا يزيد قطره عن واحد سنتي.

٦- أن تحاط الأنابيب غير المخرمة من البئر على طبقة الزلط بطبقة من الأسمنت اللباني بتخانة لا تقل عن ٢٥ مم حتى منسوب الأرض أو بطول لا يقل عن ٥٫٠٠ أمتار.

٧- أن يكون خزان التحليل والمرشح والغرفة والموصلات بينها محكمة تماماً ضد نفاذ الرشح بداخلها.

٨ أن يزود المرشح بوسائل التهوية المناسبة.

٩- أن يزود كل بئر بالتوصيلات اللازمة لغسله من الداخل وتفوير الرواسب والطهير وسحب المواد الرأسبة.

مادة ١١٩- في حالة استخدام أية وسيلة بديلة لصرف ومعالجة السوائل المختلفة يراعى أن يتم وفقاً لأسس والقواعد المقررة مع ضرورة توافر اتلشروط الآتية:

- لا ينشأ عن وسيلة الصرف طفح خارجي لسوائل المجاري.

- لا يترتب عنها تلوث مصادر المياه الجوفية.

مادة ١٢٠ - يجب مراعاة توفير المسافات التي تقررها وزارة الصحة بين أعمال الصرف وأنابيب الصرف الأفقية ومصادر المياه الجوفية.

قرار وزارى رقم ٧٨ لسنة ١٩٩٣
بتعديل بعض أحكام اللائحة التنفيذية
لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء

الوقائع المصرية - العدد ١٠٢ (تابع) فى ٦ مايو سنة ١٩٩٣

وزير التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والاسكان والمرافق

بعد الاطلاع على القانون رقم ٦ لسنة ١٩٦٤ فى شأن أسس تصميم وشروط تنفيذ الأعمال الانشائية وأعمال البناء ؛

وعلى القانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة ؛

وعلى القانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية ؛

وعلى القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانونين رقمى ٣٠ لسنة ١٩٨٣ ، ٢٥ لسنة ١٩٩٢ ؛

وعلى القانون رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٦ بانشاء صندوق تمويل مشروعات الإسكان الاقتصادى ؛

وعلى القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر المعدل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قانون نظام الادارة المحلية الصادر بالقانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ ؛

وعلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ٧٨ لسنة ١٩٧٤ فى شأن المصاعد الكهربائية ؛

وعلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء الصادرة بقرار وزير الاسكان والتعمير رقم ٢٣٧ لسنة ١٩٧٧ ؛

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة ؛

قــــرر :

(المـادة الأولى)

يستبدل بنصوص المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢١ ، ٢٢ ، ٢٣ ، ٢٣ مكررا ، ٢٤ فقرة أخيرة ، ٢٥ ، ٤٣ ، ٤٧ ، ٤٨ فقرة أولى ، ٤٩ ، ٥٠ ، ٥٠ مكررا ، ٥١ ، ٥٢ ، ٥٦ ، ٧٠ من اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المشار إليها النصوص الآتية :

مادة ١٥ - مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكررا (١) يتكون المسكن من المستوى الاقتصادى من :

(أ) حجرة ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ) (ب) حجرتين ومدخل والملحقات (حمام ومطبخ) (جـ) حجرة وصالة والملحقات (حمام ومطبخ)	تتدرج مساحة الوحدة حتى ٥٠ مترا مربعا

(د) حجرتين وصالة والملحقات (حمام ومطبخ) } تتدرج مساحة الوحدة
(هـ) ثلاث حجرات ومدخل وصالة والملحقات (حمام } حتى ٨٥ مترامربعا
ومطبخ).

مادة ١٦ – تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى الاقتصادى على الوجه الآتى :

(١) البياض الداخلى :

يتدرج من تخشين عادى رقة واحدة للسقف والحوائط حتى التخشين الجيد مع الرش بالجير ، وأسفال أسمنتية مخدومة للحمامات والمطابخ بارتفاع يصل إلى ١ر٥٠ مترا .

(٢) البياض الخارجى :

فيما عدا المبانى الظاهرة يتدرج من بياض التخشين الخارجى من رقتين مع الدهان بالجير وحتى بياض القطيسة العادية والطرطشة العادية بمختلف أنواعها من ذات التكلفة المناسبة .

(٣) الأرضيـــات :

أرضية أسمنتية مخدومة أو بلاط أسمنتى عادة تخانة ٢٠ مم أو بلاط موزايكو عادة تخانة ٢٠ مم .

(٤) النجارة :

خشب سويدى تخانة ٣٧ مم أو ٥٠ مم وتكون حشوات الأبواب من الخشب السويدى أو الخشب الحبيبى أو ألواح خشب الأبلكاج أو ألواح الخشب المضغوط أو ما يماثله .

(٥) الأعمال الصحية :

يتكون الحمام من حوض نغسيل الأيدى من الصينى أو الزهر المطلى بالصينى ومرحاض بصندوق طرد عالى مطلى بالصينى من الداخل ودش .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأوانى من الفخار أو الزهر المطلى بالصينى وله صفاية من الموزايكو .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والمحابس والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ ، مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

(٦) الســـلالم :

تتدرج من أنواع الحجر الجيرى الصلد والموزايكو العادة حتى الكسوة الموزايكو العادية لهيكل السلالم الخرسانة .

(٧) درابزينات السلالم والشرفات :

وتتدرج من أنواع الدرابزينات المبانى أو الخرسانة المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية المبسطة أو ما فى مستواها .

(٨) الكهرباء :

وتشمل توفير خطوط قوى مستقلة لاحتمال تركيب غسالات وثلاجات مع تركيب الكابلات والمخارج المناسبة لذلك .

مـادة ١٧ : مع مراعاة حكم المادة ٢٢ مكررا (١) يتكون المسكن من المستوى المتوسط من :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٥٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٧٥ مترا مربعا .

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ٩٥ مترا مربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

مادة ١٨ : تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى المتوسط على الوجه الآتى :

(١) البياض الداخلى :

يتدرج من التخشين الجيد للحوائط والأسقف مع دهانها بمحلول الغراء حتى الطلاء بالمصيص لكليهما - مع بياض أسفال المطابخ ودورات المياه بطبقة أسمنتية مخدومة ودهانها بالبوية .

(٢) البياض الخارجى :

يتدرج من أنواع الفطيسة أو الطرطشة الأسمنتية العادية حتى الأنواع الجيدة من الفطيسة أو الطرطشة الممسوسة أو المقسمة .

(٣) الأرضيات :

الصالة وحجرات المعيشة والأكل تتدرج من البلاط الموزايكو الأبيض تخانة ٢٠ مم ، ثم الملون بمقاس ٢٠٠ × ٢٠٠ × ٢٠ مم أو أنواع

البلاط الأسمنتى الملون بمقاس ٢٠٠ × ٢٠٠ × ٢٠ مم حتى الأرضيات من ترابيع الفينيل أو ما يساويها ، أما حجرات النوم فتتدرج من البلاط الموزايكو حتى الأرضيات من ترابيع الفينيل إلى الأرضيات الخشبية .

والشرفات والدورات والمطابخ تتدرج من أنواع البلاط الموزايكو أو الأسمنتى الأبيض أو الملون تخانة ٢٠ مم ، بمختلف أنواعها ومستوياتها أو ما يماثلها من بلاط تقليد البلاط السيراميك .

(٤) النجارة :

تكون من خشب سويدى تخانة ٥٠ مم بقطاعات مناسبة لهذا المستوى وعلى أن تتدرج حشوات الأبواب من الخشب الحبيبى المكسى بالقشرة أو الأبلاكاج أو ما يماثلها حتى ألواح الخشب المسدب (الكونتر) للأبواب الحشو ، أو أبواب تجليد بألواح الخشب المضغوط أو الأبلاكاج .

(٥) الصحى :

يتكون الحمام من حوض غسيل أيدى من الصينى ومرحاض بصندرق طرد عالى مطلى بالصينى من الداخل وحوض دش ، وسيفون أرضية .

ويكون بالمطبخ حوض غسيل للأوانى من الفخار أو الزهر المطلى بالصينى وله صفاية من الموزايكو أو الرخام .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس التصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

ويكون سفل الحمام من البياض الأسمنتى الأبيض أو الأسمنتى المخدوم والمدهون بالبوية ويتدرج بالتكسية الجزئية بالبلاط القيشانى الأبيض بارتفاع يصل إلى ١,٥٠ مترا .

أما مرآة الحوض المخصص لغسيل الأوانى بالمطبخ فتكسى بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٠,٦٠ متر .

وتتكون دورة المياه المستقلة من مرحاض شرقى أو أفرنجى وحوض لغسيل الأيدى مع بياض السفل بارتفاع ١,٥٠ متر بالبياض الأسمنتى الأبيض أو الملون والدهان بالبوية .

(٦) السلالم :

من الموزايكو الأبيض أو الملون وتتدرج مستوياتها حتى التكسية بالرخام

(٧) درابزينات السلالم والشرفات :

تتدرج من المبانى المبيضة حتى أنواع الدرابزينات الحديدية بمختلف مستوياتها وارتفاعاتها .

(٨) أعمال الكهرباء :

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ١٩ : مع مراعاة حكم المادة ٢٣ مكررا (١) يتكون المسكن من المستوى فوق المتوسط من :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٦٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة ثانوية ومطبخ وحمام بمسطح لا يزيد على ٩٠ مترا مربعا .

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بها مرحاض وحوض غسيل أيدى داخلها أو خارجها بمسطح لا يزيد على ١١٠ مترا مربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

مادة ٢٠ - تكون مواصفات تشطيب المسكن من المستوى فوق المتوسط وفقا لما يلى :

(١) البياض الداخلى :

يبدأ بأنواع بياض التخشين والدهان بالبوية حتى المصيص للحوائط والأسقف وتتدرج حتى الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكوانيش أو بعض التكسيات الداخلية .

(٢) البياض الخارجى :

يبدأ بالمستويات الممتازة من الفطيسة أو الطرطشة العادية أو الممسوسة أو المقسمة أو البياض بمونة الحجر الصناعى حسب ما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المبانى مع بعض تكسيات جزئية من الرخام أو غيره .

(٣) الأرضيات :

وتتدرج من أنواع أرضيات ترابيع الفينيل حتى الأنواع المتباينة من أرضيات الخشب السويدى والقرو أو أرضيات الرخام العادية والملونة .

وبالنسبة للحمام والمطبخ ودورة المياه فتتدرج أرضياتها من الأنواع الممتازة للبلاط الموزايكو حتى البلاط السيراميك .

(٤) النجارة :

لاتقل عن المستوى الأعلى للمستوى المتوسط سواء كانت خشبية أومعدنية (صلب أو ألومنيوم) وتكون خردواتها من أصناف متميزة سواء كانت صلب أو ألومنيوم أو نحاس أو برونز أو ما إلى ذلك .

(٥) الصحى :

يتكون الحمام من حوض لغسيل الأيدى من الصينى ومرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وحوض حمام أو حوض دش ، ويمكن أن يشمل حوض تشطيف (بيديه) .

ويتم تكسية سفل الحمام بالبلاط القيشانى بارتفاع ١.٥٠ متر بكامل مساحة السفل ، وتكون الأجهزة الصحية من اللون الأبيض أو الملون .

وتسمح التغذية بالمياه بعمل أنابيب للمياه الباردة والساخنة .

ويركب بالمطبخ حوض لغسيل الأوانى من الفخار المطلى بالصينى وله صفاية من الرخام مع تكسية مرآة الحوض والصفاية بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ٠.٦٠ متر .

ويركب بدورة المياه المستقلة مرحاض أفرنجى بصندوق طرد واطى وسيفون أرضية مع تكسية السفل بالبلاط القيشانى بارتفاع نحو ١.٥٠ متر .

وتكون جميع الأجهزة الصحية وتوصيلاتها والحنفيات والأنابيب مطابقة للمواصفات القياسية المصرية وأسس تصميم وشروط التنفيذ مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بمادة عازلة للمياه والرطوبة .

(٦) السلالم :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط .

(٧) درابزينات السلالم والشرفات :

لا تقل عن المستوى الأعلى بالنسبة للمستوى المتوسط سواء كانت معدنية (صلب أو ألومنيوم) أو خشب أو خلافه .

(٨) أعمال الكهرباء

وتشمل توفير دوائر قوى بخطوط مستقلة للثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية واحتمال تركيب أجهزة تكييف وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يتحمل القوى المطلوبة .

مادة ٢١ - يقصد بالاسكان من المستوى الفاخر المسكن الذى تتوافر فيه الشروط الآتية :

أولا: المــــوقــع:

يحدد موقع الإسكان الفاخر بالمناطق المتميزة : كالمناطق المطلة على البحر أو على النيل أو التى تتميز باعتدال المناخ أو بالطابع السياحى ، ويصدر بتحديد هذه المناطق قرار من المحافظ المختص .

ثانيا : المكونات والمسطحات :

(١) يتعين ألا تقل مكونات ومسطحات المسكن الفاخر عن أحد الحدود الآتية :

(أ) صالة معيشة وغرفة نوم واحدة ومطبخ وحمام بمسطح لا يقل عن ٦٠ مترا مربعا .

(ب) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفة نوم ثانوية ومطبخ وحمام ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ٩٠ مترا مربعا .

(جـ) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وغرفتين ثانويتين ومطبخ وحمام رئيسى وحمام ثانوى ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١١٠ مترامربعا .

(د) صالة معيشة وغرفة نوم رئيسية وثلاث غرف ثانوية ومطبخ وحمامين ودورة مياه مستقلة بمسطح لا يقل عن ١٤٠ مترا مربعا .

(هـ) صالة معيشة أو أكثر وأى عدد مناسب من الحجرات وأى عدد من الحمامات بحيث لا يقل عن حمام لكل حجرتى نوم ومطبخ وأوفيس ودورة مياه مستقلة بمسطح يزيد على ١٤٠ مترا مربعا .

(٢) فى جميع الأحوال يتعين أن يشتمل المبنى على جراج تكفى مساحته لإيواء سيارة على الأقل لكل وحدة سكنية ، وغرف خدمات بواقع غرفة واحدة على الأقل لكل وحدة سكنية مع تزويد هذه الجراجات والغرف بدورات المياه اللازمة .

ويتعين إقامة المصاعد اللازمة فى المبانى التى تزيد ارتفاعاتها على ثلاثة أدوار بما فيها الدور الأرضى .

ثالثا : مواصفات التشطيب:

يكون الحد الأدنى لمواصفات تشطيب المسكن الفاخر على الوجه الآتى :

(أ) أعمال البياض :

البياض الداخلى:

لا يقل بعد بياض الحوائط والأسقف عن الدهان ببوية الزيت أو البلاستيك أو بلصق ورق الحوائط ، يجوز أن يكون من الفطيسة الاسمنتية

أو الأنواع ذات التكلفة الأكبر المتضمنة الكرانيش والبانوهات أو بعض التجاليد أو الكسوات الداخلية .

البياض الخارجي:

لا يقل عن البياض بمونة الحجر الصناعى أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الرخام أو الجرانيت أو أى تكسيات أخرى لا تقل عنها قيمة ، ويجوز أن تكون المبانى بالطوب الظاهر أو الحجر الطبيعى وذلك وفقا لما يتطلبه التصميم المعمارى لواجهات المبانى .

(ب) الأرضيات:

لا تقل عن الموكيت الفاخر ، أو القـرو المسمار ، أو أرضيات الرخام ، أو الجرانيت أو السيراميك أو أى أرضيات أخرى لا تقل عنها قيمة .

(جـ) الشبابيك والأبواب:

الشبابيك:

لا تقل عن الشبابيك من الخشب الموسكى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠ مم ، أو الشبابيك الحصيرة أو الكريتال أو من قطاعات الألومنيوم أو التى قد يركب فيها ستائر معدنية أو أى نوع آخر من الستائر من الداخل .

ويكون زجاج الشبابيك من النوع المسطح الشفاف أو الملون أو المنقوش ، أو الفيميه وتكون الخردوات من النوع الفاخر .

الأبـــواب:

لا تقل عن الأبواب من الخشب الموسكى من قطاعات سمكها لا يقل عن ٥٠مم حشوات أو تجليد ، أو الأبواب الخشب الزان ، أو القرو مع البرور أو التكسيات المناسبة ، أو أبواب من الأنواع المنزلقة أو المنطوية أو من الحديد المشغول أو الألومنيوم أو أى أنواع أخرى لا تقل عنها قيمة .

وتكون الخردوات والكوالين من النوع الفاخر .

وتكون دهانات الأبواب والشبابيك ببوية الزيت أو البلاستيك أو اللستر حسب الحالة .

(د) الأعمال الصحية :

الحمامات:

يشمل الحمام الأجهزة الصحية الآتية على الأقل :

- حوض غسيل أيدى بقاعدة أو بدون من الصينى الحديدى أو الفخار المطلى بالصينى .
- مرحاض أفرنجى كامل (كومبنيشن) بصندوق طرد واطى وسديلى وبيديه وسيفون أرضية .

- حوض حمام (بانيو) في الحمام الرئيسي وحمام دش بالحمام الثانوي .
- تكون أرضيات الحمام من السيراميك الفاخر أو الرخام أو ما يساويهما ، وتكون تكسية الحوائط بالقيشاني أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب .

المطابخ:

وتشتمل على حوض لغسيل الأواني من الفخار المطلي بالصيني وصفاية من الرخام سمكها لا يقل عن ٣٠ مم ، أو أحواض وصفايات من الصلب غير القابل للصدأ (ستينلس ستيل) أو الرخام أو ما يعادلها .

وتكون أرضيات المطابخ من الفنيل أو السيراميك أو الرخام أو ما يعادلها

وتكون دهانات الحوائط ببوية الزيت أو البلاستيك أو التكسيات الملائمة من القيشاني حتى منسوب أعتاب الأبواب .

دورة المياه المستقلة:

يركب بها مرحاض أفرنجي بصندوق طرد واطي (كومبنيشن) وحوض من الصيني لغسيل الأيدي داخلها أو خارجها مع تكسية السفل بالبلاط القيشاني أو السيراميك بارتفاع لا يقل عن منسوب أعتاب الأبواب .

وتزود الحمامات والمطابخ ودورات المياه الساخنة والباردة ، وتكون جميع الخلاطات والحنفيات والمحابس أو أي قطع أخرى من الكروم أو مطلية بالنيكل كما تكون جميع الأجهزة وتوصيلاتها وخردواتها من حنفيات ومحابس وخلافه من الأنواع الفاخرة مع ضرورة عزل أرضيات الحمام بطبقة عازلة للمياه والرطوبة .

(هـ) المداخل والسلالم:

تكون المداخل مكسوة حوائطها بالرخام أو الجرانيت وتكون البوابة من الحديد المشغول الفاخر أو قطاعات الألومنيوم أو النحاس ومركب بها بللور أو زجاج شفاف بسمك مناسب ويراعى التجميل في أعمال الاضاءة والتشطيب بصفة عامة .

وتكون السلالم من الدرج المغطى بكسوة من الرخام أو الجرانيت أو ما يعادلهما ، وتكون الدرابزينات من المباني أو الخرسانة مع الكسوة بالرخام أو الجرانيت أو ما يعادلهما أو من زخارف معدنية وكوبستات من الخشب القرو أو الزان أو من قطاعات الألومنيوم أو مايعادلها .

(و) أعمال الكهرباء:

تكون دوائر الانارة والقوى ولوحات التوزيع كالآتي :

الاضــاءة:

وتشمل توفير دوائر كهربائية لامكان تركيب أبليكات أو اضاءة غير مباشرة مع زيادة فى دوائر للبرايز للاستعمالات المنزلية المتعددة مع عمل دوائر لازرار الأجراس .

القــوى:

وتشمل توفير دوائرقوى بخطوط مستقلة لاحتمالات تركيب أجهزة تكييف الهواء والثلاجات والغسالات والسخانات والدفايات الكهربائية وخلافه وذلك بمراعاة زيادة قطاع كابل الكهرباء الواصل إلى الوحدة السكنية بحيث يكون ثلاثى الأطراف ويتحمل قطاعه القوى المطلوبة .

التيار الخفيف:

يجوز ربط الوحدة السكنية بمدخل العمارة بتليفون مباشر داخلى وعمل ترتيبات لتركيب خط اريال تليفزيونى يصل بين الهوائى المجمع للعمارة والوحدة السكنية .

مادة ٢٢ - يراعى فى تطبيق المواد السابقة ما يلى :

(١) المسطحات المبينة فى المواد السابقة يدخل فى حسابها نصف المسطحات المخصصة للشرفات الرئيسية والثانوية والتى يمكن استعمالها كمنشر ولا يدخل فى حسابها المسطحات المخصصة للسلالم والمصاعد .

وفى حالة إقامة مسكن من دورين يربط بينهما سلم أو مصعد داخلى تحسب مساحة السلم أو المصعد ضمن المسطحات الواردة بالمواد السابقة .

(٢) يقصد بصالة المعيشة فى تطبيق أحكام المواد السابقة المساحة المخصصة لممارسة الحياة اليومية .

(٣) تحسب التكاليف التقديرية سنويا - أو كلما دعت الحاجة - للمستويات المختلفة من المساكن على الأسس الموضحة بالمواد السابقة ووفقا لسعر السوق السائد محليا .

وتتولى تقدير التكاليف التقديرية اللجان النوعية لتوجيه الاستثمارات بالمحافظات ولا تكون تقديراتها نافذة الا بعد اعتمادها من المحافظ .

(٤) يجب أن يتضمن ترخيص البناء تحديد مستوى المبنى وفقا للشروط المبينة فى المواد السابقة ويلتزم المالك بمستوى المبانى الصادر به الترخيص ولا تؤثر أية زيادة فى مواصفات التشطيب أثناء التنفيذ على مستوى المبنى الصادر به الترخيص ما لم تصل به إلى المستوى الفاخر .

مادة ٢٣ - يكون انشاء المبانى أو اقامة الأعمال أو توسيعها أو تعليتها أو تعديلها أو تدعيمها أو هدمها أو اجراء أية تشصيبات خارجية بها وفقا للشروط والأوضاع المبينة فى هذا الباب ، وكذلك الشروط المنصوص عليها فى الباب الثالث الخاصة بالأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية .

مادة ٢٣ مكررا - يتعين عند الشروع فى البناء أو التعلية أو الاستكمال أن توضع فى مكان ظاهر فى الواجهة الأمامية للبناء لافتة مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم تطلى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأخضر وتكتب عليها البيانات الموضحة بالنموذج المرفق باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها .

وتثبت هذه اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون كل من المالك والمقاول مسئولا عن إقامة هذه اللافتة وعن بقائها فى مكانها واضحة البيانات طوال مدة التنفيذ .

مادة ٢٤ (فقرة أخيرة) التشطيبات الخارجية :

هى تغطية واجهات المبانى القائمة سواء المطلة على الطريق العام أو غير المطلة عليه بالبياض بأنواعه المختلفة أو التكسيات بالحجر الصناعى أو الحجر الطبيعى أو الطوب الظاهر أو الرخام أو الجرانيت أو أية تكسيات أخرى ، وكذلك أعمال الحليات أو الكرانيش ولا تشمل التشطيبات الخارجية أعمال الدهانات .

مادة ٢٥ : على الجهات القائمة على تنفيذ أحكام القانون وهذه اللائحة اعداد وامساك النماذج والاستمارات والدفاتر والسجلات على الوجه المرافق .

ويجوز لهذه الجهات أن تعد أو تمسك ما تراه لازما لحسن سير العمل من نماذج واستمارات أو دفاتر أو سجلات اضافية علاوة على ما ورد بالفقرة السابقة .

مادة ٤٣ : لاصحاب الاملاك المتلاصقة أن يتفقوا على إنشاء أفنية مشتركة تتوافر فيها الشروط المنصوص عليها فى المادة ٤١ ، ولا يجوز فصل هذه الأفنية المشتركة إلا بحاجز لا يحجب الضوء ولا يمنع الهواء وبشرط ألا يزيد ارتفاعه عن ٣ أمتار داخلا فيه ارتفاع الحائط المقام عليه الحاجز وعلى ألا يجاوز ارتفاع الحائط ١,٨٠ مترا ، ويجب على الملاك تسجيل هذا الاتفاق قبل منح الترخيص فى البناء لأى منهم .

وفى حالة انشاء أفنية مشتركة بين أكثر من بناء واحد ومملوكة لمالك واحد أو فى حالة تخصيص جزء من قطعة أرض مجاورة ومملوكة لنفس المالك كفناء لمنفعة البناء يجب تسجيل هذه الافنية لمنفعة المبانى المطلة عليها قبل منح الترخيص بالبناء .

مادة ٤٧ : يلتزم طالب البناء بتوفير أماكن مخصصة لايواء السيارات يتناسب عددها والمساحة اللازمة لها مع الغرض من المبنى المطلوب الترخيص فى اقامته ، على أن تكفى لاستيعاب سيارة ركوب لكل وحدة سكنية من وحدات المبنى و ٢ سيارة من ذات النوع لكل وحدة من

وحدات الاسكان الادارى فى المبنى على الأقل ما لم يحدد المحافظ المختص بقرار منه المساحات اللازمة لايواء السيارات بما يتناسب ومستوى المبنى ونوع استخدامه .

ولا يجوز بأية حال من الأحوال استخدام الأماكن المخصصة لايواء السيارات فى أى غرض آخر .

ولا تسرى الأحكام السابقة على المبانى الواقعة فى المناطق أو الشوارع التى يحددها المحافظ بقرار منه بناء على اقتراح الوحدة المحلية المختصة .

مادة ٤٨ : فقرة أولى :

يجوز للمجلس الشعبى المحلى المختص بناء على اقتراح المجلس التنفيذى أن يقسم المدينة أو القرية إلى مناطق بالنسبة لاستعمالات المبانى وبالنسبة للكثافة البنائية لقطع الأراضى ، أو بالنسبة لأية اشتراطات بنائية يراها المجلس الشعبى المحلى ، وذلك فيما لا يجاوز الحدود القصوى المنصوص عليها فى المادة (٧١) ، وبمراعاة سعة الطرق وكفاءة وقدرة المرافق العامة المختلفة واستخدامات المبانى .

مادة ٤٩ : يلتزم طالب البناء بتركيب العدد اللازم من المصاعد فى المبنى الذى يجاوز ارتفاع أرضية أعلى دور فيه ١٦ مترا وذلك بما يتناسب مع ارتفاع المبنى وعدد أدواره ووحداته والغرض من استعماله وفقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص .

مادة ٥٠ : يلتزم طالب البناء بعمل الخزانات وتركيب الطلمبات اللازمة لتوفير المياه لجميع أدوار المبنى ، وأن يستخدم أنابيب مياه ذات أقطار كافية تسمح بمرور القدر المناسب للاستهلاك ، وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والشروط التى يصدر بها قرار من المحافظ بعد أخذ رأى الجهة القائمة على مرفق المياه وموافقة المجلس الشعبى المحلى المختص .

ويلتزم طالب البناء بعمل التوصيلات اللازمة لتركيب عداد مياه لكل وحدة من وحدات المبنى ويراعى أن تكون بطارية العدادات الخاصة بوحدات المبنى فى مكان واحد لسهولة قراءة العدادات دون الحاجة الى دخول الوحدات ذاتها ، وتدخل تكاليف التوصيلات ضمن تكاليف المبنى . ويتم التعاقد على تركيب العدادات والمحاسبة عما تسجله من استهلاك بين شاغلى الوحدات والجهة القائمة على مرفق المياه مباشرة .

وعلى الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تتأكد من أن الرسومات المقدمة من طالب الترخيص تتضمن التوصيلات اللازمة لتركيب عداد لكل وحدة من وحدات المبنى وأن بطارية العدادات فى مكان واحد لسهولة قراءتها .

مادة ٥٠ مكررا : يلتزم طالب البناء بعمل أماكن لتجميع القمامة أسفل المبانى السكنية تتناسب مع عدد وحدات المبنى وذلك فى المناطق ووفقا للقواعد والاشتراطات التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص بعد موافقة المجلس الشعبى المحلى للمحافظة بناء على اقتراح الجهة القائمة على شئون النظافة العامة .

مادة ٥١ : يقدم طلب الترخيص لاجراء الأعمال المنصوص عليها فى المادة (٤) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء على النموذج الخاص بالعمل المطلوب الترخيص به ومرفقا به المستندات الآتية :

أولا : بالنسبة للانشاء أو التعلية أو التعديل :

(١) الايصال الدال على اداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .

(٢) رسم عام للموقع المطلوب البناء عليه بمقياس رسم لا يقل عن ١/١٠٠٠ مبينا عليه المبنى المراد انشاؤه وحدوده وابعاده والطرق التى يطل عليها وعروضها .

(٣) بيان موقع عليه من الطالب أو من يمثله قانوناً يوضح مساحة الموقع على وجه التحديد .

(٤) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية للمساقط الأفقية للأدوار المختلفة والواجهات والقطاعات الرأسية للمشروع بمقياس رسم لا يقل عن ١ / ٥٠ .

(٥) ثلاث صور مبينا عليها تفاصيل الرسومات الانشائية الخاصة بالمبنى شاملة الأساسات بمقياس رسم لا يقل عن ١ / ٥٠ .

(٦) ثلاث صور من رسومات الأعمال الصحية والكهربائية والمياه وتوصيلات المجارى بمقياس رسم لا يقل عن ١ / ٥٠ وفى حالة عدم اتصال المبنى بشبكة المجارى تقدم ثلاث صور من أعمال الصرف الخاص .

(٧) ثلاث صور من الرسومات التنفيذية لأعمال التدفئة والتهوية والتكييف المركزى وغيرها من الأعمال ذات الطابع الخاص التى يجرى إنشاؤها فى بعض المبانى .

(٨) ثلاث صور من رسومات الأماكن المخصصة لإيواء السيارات مبينا عليها توزيع السيارات وعددها وأماكنها ، وممرات الحركة داخل هذه الأماكن .

(٩) البيانات والدراسات الخاصة بالتربة ومدى تحملها للأحمال الناتجة عن الأعمال المطلوب الترخيص فيها .

(١٠) تقرير من مهندس استشارى متخصص بأن الهيكل الإنشائى للمبنى وأساساته تسمح بأحمال الأعمال المطلوب الترخيص فيها شاملة

تحقيق معامل الأمان لمواجهه الكوارث الطبيعية طبقا لأسس التصميم وشروط التنفيذ بالكود المصرى .

(١١) إقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ الأعمال المرخص فيها إذا زادت قيمتها على ٥٠٠٠ جنيه .

(١٢) تعهد بتقديم وثيقة تأمين بالنسبة للأعمال التى تبلغ قيمتها مائة وخمسين ألف جنيه فاكثر والتعليات أيا كانت قيمتها ، ويستثنى من ذلك التعلية التى لا تجاوز قيمتها خمسة وسبعين ألف جنيه لمرة واحدة ولطابق واحد وفى حدود الارتفاع المقرر قانونا .

(١٣) تعهد بالاكتتاب فى سندات الإسكان بنسبة ١٠ ٪ من قيمة المبانى وذلك بالنسبة إلى :

- مبانى الإسكان الفاخر أيا كانت قيمته .

- مبانى الإسكان الإدارى المتعلق بإنشاء مكاتب أو محال تجارية الذى تجاوز قيمته خمسين ألف جنيه .

ولا تخضع للحكم المتقدم وحدات الإسكان الإدارى فى المبنى السكنى من غير المستوى الفاخر وذلك إذا لم تجاوز مساحتها ربع مساحة الوحدات السكنية فيه.

ثانيا : بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تبلغ قيمتها ٥٠٠٠ جنيه فاكثر أو أعمال الترميمات أو التدعيم البسيطة مهما بلغت قيمتها إذا كانت تمس الناحية الإنشائية أو التكوين المعمارى للمبنى:

(١) استيفاء المستندات الموضحة بالبنود أرقام ١ ، ٢ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ ، من الفقرة أولا من هذه المادة بحسب الأحوال .

(٢) ثلاث صور من المساقط الأفقية والرسومات الإنشائية التنفيذية موضحا عليها كافة الأعمال المطلوب تدعيمها أو ترميمها وذلك بمقياس رسم لا يقل عن ١ : ٥٠ .

ثالثا : بالنسبة لأعمال التدعيم والترميمات التى تقل عن ٥٠٠٠ جنيه وكذلك أعمال التشطيبات الخارجية:

(١) بيان واف عن موقع العقار المراد ترميمه أو تدعيمه أو إجراء التشطيبات الخارجية به .

(٢) إقرار من مهندس نقابى معمارى أو مدنى بالإشراف على تنفيذ أعمال التدعيم إذا كانت تشمل الهيكل الإنشائى للمبنى .

رابعا : بالنسبة لطلبات الترخيص بالتعديل فى المبانى :

(١) استيفاء المستندات الموضحة بالبنود ١ ، ١٠ ، ١٢ ، ١٣ من الفقرة أولا بحسب الأحوال .

(٢) ثلاث صور من الرسومات المعمارية والإنشائية للأجزاء المطلوب تعديلها .

خامسا : بالنسبة لأعمال الهدم :

(١) الايصال الدال على أداء الرسم المستحق عن فحص الرسومات والبيانات .

(٢) بيان واف عن موقع العقار المراد هدمه .

وبالنسبة لأعمال هدم المنشآت الآيلة للسقوط تنفيذا للقرارات الصادرة من الجهات المختصة فيكتفى بإخطار الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد البدء فى تنفيذ قرار الهدم .

مادة ٥٢ : على الوزارات والأجهزة والمصالح العامة والهيئات العامة ووحدات الإدارة المحلية أن تخطر الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بموعد تنفيذ المبانى والإنشاءات والمشروعات الخاصة بها قبل البدء فى التنفيذ بشهر على الأقل وذلك بخطاب مسجل أو عن طريق التسليم باليد .

ويجب أن يرفق بالإخطار المستندات المنصوص عليها فى البنود أرقام ٢ ، ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ من الفقرة أولا من المادة ٥١ من هذه اللائحة وما يفيد موافقة الجهة صاحبة الامتياز فى المناطق ذات الاشتراطات الخاصة .

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فور تلقى الإخطار المنصوص عليه فى الفقرة الأولى من هذه المادة أن تقوم بدراسة الموقع من الناحية التخطيطية ومراجعة الرسومات الهندسية والتأكد من مطابقتها لأحكام القانون وهذه اللائحة وإخطار الجهة ذات الشأن خلال أسبوعين على الأكثر من تلقى الإخطار بما يلى :

(أ) بالموافقة على الموقع والأعمال فى حالة مطابقتها لأحكام القانون واللائحة .

(ب) بالرفض مع بيان المخالفات لاتخاذ اجراءات تصحيحها بما يتفق مع أحكام القانون .

ومع مراعاة أحكام المادة (٧) من القانون على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تصدر الموافقة على الأعمال خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ تقدم الجهة ذات الشأن بالرسومات المعدلة .

مادة ٥٦ : يكون الترخيص بتنفيذ الأعمال الواردة بالرخصة على مرحلتين :

المرحلة الأولى :

ويصرح فيها بتنفيذ أعمال الأساسات حتى منسوب أرضية الدور الأرضى .

المرحلة الثانية :

وتشتمل على خطوتين :

١ - الخطوة الأولى :

ويصرح فيها باستكمال الأعمال المرخص بها حتى منسوب أرضية الدور الأول المتكرر إذا التزم المرخص له بأحكام القانون ولائحته التنفيذية فيما صرح له بتنفيذه من أعمال فى المرحلة الأولى .

٢ - الخطوة الثانية :

يصرح فيها بأستكمال باقى الأعمال الواردة بالرخصة إذا ما تبين من المعاينة مطابقة الأعمال التى تم تنفيذها لأحكام القانون ولائحته التنفيذية وشروط الرخصة .

وللوحدة المحلية بناء على طلب صاحب الشأن أن تقسم المشروع وفقا لطبيعته وظروف تمويله إلى أجزاء متكاملة ويصدر ترخيص بالنسبة لكل جزء على حدة وفقا للأحكام المتقدمة بعد سداد الرسوم الخاصة بالترخيص عن كامل المشروع .

ويصدر الترخيص وفقا لأحد النموذجين المرافقين لهذا القرار حسب الأحوال .

ويجب أن يصدر ترخيص البناء بالإسكان متضمنا تحديد المدة التى يجب على المالك إتمام البناء خلالها وإعداده للسكنى بما لا يجاوز خمس سنوات من تاريخ صدور الترخيص المبدئى للمرحلة الأولى .

وعلى الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم أن تبت فى طلب الترخيص خلال ستين يوما من تاريخ تقديمه .

وبالنسبة الحالات التى يلزم فيها الحصول على موافقة اللجنة المختصة بتوجيه استثمارات البناء تبدأ مدة الستين يوما من تاريخ اخطار الجهة الإدارية بموافقة اللجنة .

وعلى الجهة المذكورة إعلان الطالب لاستيفاء ما لم يكن قد قدم من بيانات أو مستندات أو موافقات أو لإدخال ما تراه من تعديلات أو تصحيحات فى الرسومات ، وذلك وفقا للإجراءات وفى المواعيد المنصوص عليها فى المادة (٦) من القانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ المشار إليه .

ويكون البت فى طلبات الترخيص الخاصة بمشروعات استثمار المال العربى والأجنبى وحالات تملك الأجانب خلال ثلاثين يوما من تاريخ تقديمها أو الإخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الاستثمارات .

ويكون البت فى الطلبات الخاصة بأعمال الهدم والتدعيم والبياض وتعديل الرسومات التى يمنح على أساسها الترخيص أو التعديلات البسيطة فى المبانى بما لا يتناول توسيعها أو زيادة مساحتها ، أو تجديد الترخيص خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تقديمها أو الإخطار بموافقة اللجنة المختصة بتوجيه الإستثمارات .

ويتولى المهندس المختص المرور على موقع البناء فإذا تبين له أن المرخص له نفذ أعمال المرحلة الأولى طبقا لإشتراطات ورسومات الرخصة أثبت ذلك فى دفتر الأحوال ، ويجب أن تصدر الموافقة على تنفيذ أعمال المرحلة التالية خلال ثلاثة أسابيع من تاريخ قيام صاحب الشأن بالإخطار عن تمام استكمال أعمال المرحلة السابقة عليها أو من تاريخ مرور المهندس أيهما أقرب . ويسلم صاحب الشأن ايصالا بتاريخ تقديمه الإخطار المنوه عنه .

وعلى المرخص له تنفيذ الأعمال فى المدة المحددة بمراعاة أحكام المادة (٩) من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء والمادة ٥٩ من هذه اللائحة .

ومع مراعاة الأحكام والمواعيد التى تحددها هاتان المادتان يتعين على الوحدة المحلية المختصة متابعة استكمال المبانى المرخص بها فى المدة المحددة بالترخيص وأن تنبه على ذوى الشأن بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فور انقضاء هذه المدة بضرورة استكمال الأعمال خلال المدة التى تحددها بما لا يجاوز سنة من تاريخ التنبيه .

مادة ٧٠ : فى تطبيق حكم المادتين ٢٩ ، ٣١ من قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء يقصد بالمجلس الشعبى المحلى المختص ما يلى :

١ - المحافظات ذات المدينة الواحدة :

(أ) محافظات مقسمة إلى أحياء :

يصدر القرار من المجلس الشعبى المحلى للحى المختص متضمنا موافقة رئيس الحى والمجلس الشعبى المحلى للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض من أى منهم خلال المدة القانونية .

(ب) محافظات غير مقسمة إلى أحياء :

يصدر القرار من المجلس الشعبى المحلى للمحافظة متضمنا موافقة المحافظ أو عدم الاعتراض منه عليه خلال المدة القانونية .

٢ - المدن المقسمة إلى أحياء بالمحافظات الإقليمية :

يصدر القرار من المجلس الشعبى المحلى للحى متضمنا موافقة رئيس الحى والمجلس الشعبى المحلى للمدينة والمجلس الشعبى المحلى للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض عليه من أي منهم خلال المدة القانونية .

(٣) المحافظات الإقليمية :

المـــــدن :

يصدر القرار من المجلس الشعبى المحلي للمدينة المختص متضمنا موافقة رئيس المدينة والمجلس الشعبى المحلى للمحافظة والمحافظ أو عدم الاعتراض من أيهم عليه خلال المدة القانونية .

وفى جميع الأحوال يجب أن يكون اقتراح المجلس الشعبى المحلى فى شأن الإعفاء تفصيليا ومسببا .

(المادة الثانية)

تضاف إلى اللائحة التنفيذية للقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء المشار إليها مواد جديدة بأرقام ٢٣ مكررا (١) ، ٢٣ مكررا (٢) ، ٢٣ مكررا (٣) ، ٢٣ مكررا (٤) ، ٢٣ مكررا (٥) ، ٢٣ مكررا (٦) ، ٤٩ مكررا ، ٥٧ مكررا ، ٦٠ مكررا ، ٧١ ويضاف إلى الباب الثالث من اللائحة المذكورة فصل سابع بعنوان « اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق » كما يضاف إلى ذات اللائحة باب رابع بعنوان « أحكام ختامية » ويشمل على المادتين (١٣٤) ، (١٣٥) وذلك كله على النحو الآتى :

مادة ٢٣ مكررا (١) : يحدد المحافظ المختص بقرار يصدره بناء على اقتراح المجلس الشعبى المحلى للمحافظة المناطق والأحياء التى تقام بها مستويات الإسكان المختلفة المنصوص عليها فى المواد ١٥ ، ١٦ ، ١٧ ، ١٨ ، ١٩ ، ٢٠ ، ٢١ ، ٢٢ من هذه اللائحة .

مادة ٢٣ مكررا (٢) : عند وقوع مخالفة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء أو هذه اللائحة أو ترخيص البناء توقف الأعمال حتى يتم تصحيح المخالفة وتوضع لافتة فى مكان ظاهر من الواجهة الأمامية للبناء وتكون مصنوعة من مادة مناسبة قوية التحمل بمقاس ١٠٠ سم × ١٢٠ سم تطلى ببوية الزيت أو البلاستيك باللون الأحمر يبين عليها الأعمال المخالفة والإجراءات أو القرارات التى أتخذت بشأنها وذلك وفقا للنموذج المرافق لهذا القرار وتكتب باللون الأبيض بحروف واضحة تسهل قراءتها .

وتثبت اللافتة بما لا يجاوز مستوى سقف الدور الأرضى بطريقة فنية سليمة .

ويكون المالك مسئولا عن ابقاء هذه اللافتة فى مكانها واضحة البيانات إلى أن يتم تصحيح المخالفة أو إزالتها مع وضع الحراسة اللازمة على موقع الأعمال المخالفة لحين تصحيحها وذلك على نفقة المالك خصما من قيمة خطاب الضمان ولا يسمح باستئناف الأعمال إلا بعد استكمال قيمة خطاب الضمان

مادة ٢٣ مكررا (٣) : يتولى مهندس التنظيم والمساعد الفنى بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم بالوحدة المحلية مسئولية المرور على مواقع الأعمال الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء واثبات ما يكون بها من مخالفات .

ويثبت المختص خط سيره ونتيجة مروره والمخالفات التى تكشفت له أثناء المرور فى دفتر الأحوال الذى يسلم له ويكون مسئولا عنه كوثيقة رسمية يدون به بيان المخالفات التى تكشفت له على وجه التحديد

وما اتخذه فى شأن كل منها ورأيه فيما يجب أن يتخذ من اجراءات . وعلى وجه الخصوص :

- تواجد أو عدم تواجد المهندس المشرف على التنفيذ فى موقع الأعمال أثناء التنفيذ .
- صدور أو عدم صدور ترخيص بالأعمال وما إذا كان الترخيص فى حالة صدوره ساريا زمنيا بالنسبة للأعمال التى يتم تنفيذها .
- مدى مطابقة الأعمال للترخيص الصادر والرسومات المرفقة به .
- مدى مطابقة الأعمال للمواصفات الفنية المعمول بها .
- مدى الالتزام بقواعد الوقاية من الحريق وفقا للترخيص وماتتضمنه هذه اللائحة من أحكام .
- مدى الالتزام بتنفيذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لوقاية وسلامة الجيران وأملاكهم والمارة والشوارع وما قد يكون فى باطن الأرض من أجهزة ومنشآت المرافق العامة وغيرها من أخطار التنفيذ .
- مدى الالتزام بالتنبيهات الكتابية التى سبق أن صدرت عن ذات الأعمال .
- مدى تنفيذ قرارات وقف الأعمال المخالفة والقرارات والأحكام النهائية الصادرة عن ذات الأعمال .

وعلى مهندس التنظيم المختص أن يثبت كذلك ماتحرر فى شأن المخالفات من تنبيهات كتابية للمرخص له والمقاول أو المشرف على التنفيذ فى موقع العمل عما يحدث من إخلال بالأصول الفنية وسوء استخدام المواد .

ويتم عرض دفتر الأحوال يوميا فور تدوين خط السير وما تكشف من مخالفات على الرئيس المختص ليؤشر فيه برأيه فى نتيجة المرور وما يتخذ من إجراءات طبقا للقانون ، ويعاد الدفتر يوميا إلى المهندس لاتخاذ اللازم فى ضوء تأشير الرئيس المختص .

ويتضمن دفتر الأحوال كافة التوصيات والتوجيهات والتقارير التى يثبتها جهاز التفتيش الفنى على أعمال البناء من خلال مباشرته لاختصاصاته المحددة بقرار إنشائه .

مادة ٢٣ مكررا (٤) : على الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم إبلاغ رئيس الوحدة المحلية المختصة بأية عقبات تثور فى سبيل تنفيذ القرارات والأحكام النهائية الصادرة فى شأن الأعمال المخالفة وذلك بمذكرة يبين فيها كافة ماتخذ من إجراءات والعقبات التى تعترض التنفيذ، وأية مقترحات تساعد على سرعة إتمام التنفيذ .

مادة ٢٣ مكررا (٥) : تتخذ الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم كافة الوسائل لمنع الانتفاع بالأجزاء المخالفة ومنع إقامة أى أعمال

بناء جديدة فيها ، بما فى ذلك وضع الحراسة المناسبة لضمان عدم المساس بالتدابير التى اتخذتها .

وعلى هذه الجهة التحفظ على الأدوات والمهمات المستخدمة فى ارتكاب المخالفة بموقع العمل أو بأى موقع آخر تراه مناسبا للحفاظ على هذه الأدوات والمهمات ، وتتولى عرض الأمر على النيابة العامة خلال مدة أقصاها أسبوعين من تاريخ اثبات وقوع المخالفة لتصدر قرارها بشأن هذه الأدوات والمهمات :

مادة ٢٢ مكررا (٦) : لا يجوز للجهات القائمة على شئون المرافق من مياه وصرف صحى وكهرباء واتصالات سلكية وغيرها القيام بتزويد العقارات المبنية أو أية وحدة من وحداتها بخدمات المرافق إلا بعد أن يقدم صاحب الشأن شهادة صادرة من الجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم تفيد صدور ترخيص المبانى المقامة وأنها أقيمت مطابقة لشروط الترخيص وقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وهذه اللائحة .

ولا يجوز للجهات المذكورة توصيل المرافق العامة للمبنى فى حالة وجود مخالفة إلا بموجب حكم قضائى بالبراءة أو بقرار من المحافظ المختص بعد إزالة المخالفة .

مادة ٤٩ مكررا : فى حالة تراخى المالك فى إنشاء أو إعداد أو تجهيز أو إدارة المكان المخصص لإيواء السيارات أو فى تركيب المصعد أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية التى تستوجبها التشريعات المعمول بها وهذه اللائحة وذلك بالمخالفة للترخيص الصادر بإقامة المبنى ، أو فى حالة استغلال المكان المذكور فى غير الغرض المرخص به. تتولى الجهة الإدارية التى يحددها المحافظ المختص بقرار منه توجيه إنذار للمالك بكتاب موصى عليه مصحوبا بعلم الوصول للقيام بتنفيذ ماامتنع عنه أو تراخى فيه بحسب الأحوال خلال مدة لا تجاوز شهرا .

وإذا انقضت المدة دون تنفيذ يجوز أن يصدر المحافظ المختص قرارا بتكليف الجهة الادارية المذكورة بإنشاء أو إعداد المكان وتجهيزه لإيواء السيارات أو تركيب المصعد ، أو توفير اشتراطات تأمين المبنى وشاغليه ضد الحريق طبقا للاشتراطات الفنية على نفقة المالك ، وتقوم بإدارة المكان المخصص لإيواء السيارات نيابة عن المالك مقابل اقتضاء ٢٥٪ (خمسة وعشرون فى المائة) من صافى الإيراد - وتستوفى من النسبة المتبقية من هذا الصافى قيمة ماأنفقته فى إنشاء أو إعداد وتجهيز المكان بحسب الأحوال .

ويسلم المكان إلى المالك لإدارته في الغرض المخصص له إعتبارا من أول الشهر التالى لاستيفاء الجهة الإدارية للنفقات المشار إليها وذلك بقرار من المحافظ المختص .

وإذا عاد المالك إلى التقاعس عن إدارة المكان بانتظام فى الغرض المرخص به كان للمحافظ المختص إصدار قرار بتكليف الجهة الإدارية المختصة بإدارة المكان فى الغرض المذكور لمدة سنة طبقا للأحكام السابقة ، ويجوز تجديد هذه المدة كلما اقتضى الأمر ذلك .

وتصدر قرارات المحافظ طبقا لهذه المادة مسببة وتنشر فى الوقائع المصرية ولذوى الشأن الطعن عليها أمام محكمة القضاء الإدارى بمجلس الدولة .

مادة ٥٧ مكررا : لا يصرف الترخيص إلا بعد تقديم خطاب ضمان غير مقيد بقيد أو معلق على شرط صادر من أحد البنوك التجارية لصالح الوحدة المحلية بما يعادل ٥٪ (خمسة فى المائة) من قيمة الأعمال المرخص فيها .

وللجهة الإدارية أن تزيل أو تصحح أو تستكمل الأعمال المخالفة على نفقة المخالف بما يتفق وأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء وهذه اللائحة والقرارات الصادرة تنفيذا له وشروط الترخيص وذلك خصما من قيمة خطاب الضمان المشار إليه .

وللجهة الإدارية أن تخصم من قيمة خطاب الضمان الغرامات التى يحكم بها طبقا لأحكام القانون .

وإذا لم تكف قيمة خطاب الضمان لتنفيذ ماتقدم يكون للجهة الإدارية أن تطلب من المالك أداء تكاليف استكمال أعمال الإزالة أو التصحيح .

وتصدر الجهة الإدارية قرارها بوقف تنفيذ الأعمال المرخص بها إلى أن يقوم المرخص له باستكمال قيمة خطاب الضمان إلى مايعادل ٥٪ من قيمة الأعمال المتبقية التى سيتم تنفيذها .

ويرد الخطاب إلى المرخص له فى نهاية إتمام الأعمال المرخص فيها إذا التزم فى تنفيذها بالشروط والمواصفات الواردة بالترخيص ومرفقاته .

مادة ٦٠ (مكررا) : يجب أن تحرر عقود بيع أو إيجار الوحدات الخاضعة لأحكام قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء طبقا للنموذج المرافق ويتضمن كافة البيانات المتعلقة بترخيص البناء أو التعلية وتشتمل على :

- عنوان العقار .
- مساحة العقار .
- مساحة الوحدة محل العقد وبيانها .
- اسم المالك أو المؤجر ومحل إقامته .
- اسم المشترى أو المستأجر ومحل إقامته .

- رقم الترخيص وتاريخه .
- الجهة الصادر منها .
- عدد الأدوار المرخص بها .
- عدد الوحدات المرخص بها .
- البيانات الخاصة بأماكن إيواء السيارات .
- البيانات الخاصة بالمصاعد .
- البيانات الخاصة بتأمين العقار ضد الحريق .

ولا يقبل شهر أي عقد لايتضمن هذه البيانات .

مادة ٧١ : لا يجوز إقامة أي بناء على طريق عاما كان أو خاصا يقل عرضه عن ستة أمتار وإلا وجب أن تكون واجهة البناء رادة عن حد الطريق بمقدار نصف الفرق بين عرض الطريق القائم والستة أمتار ، على أن يحدد ارتفاع واجهة البناء والبروزات المسموح بها في هذه الواجهة - طبقا لأحكام هذه المادة - باعتبارها واقعة على طريق بعرض ستة أمتار ، ولا يسمح بإقامة أية منشآت على مساحة الارتداد المشار إليه .

ويجب أن تتوافر في الأبنية الاشتراطات الواردة في البنود الآتية :

١ - يشترط فيما يقام من الأبنية على جانبي الطريق عاما كان أو خاصا ألا يزيد الارتفاع الكلي للبناء على مثل وربع مثل البعد ما بين حدي الطريق إذا كانا متوازيين ، وبشرط ألا يزيد الارتفاع على ٣٠ مترا ، وتقاس الارتفاعات المذكورة أمام منتصف واجهة البناء لكل واجهة مقاسا من منسوب سطح الرصيف إن وجد وإلا فمن منسوب سطح محور الطريق .

وإذا كان حدا الطريق غير متوازيين كان مدى الارتفاع مثل وربع مثل المسافة المتوسطة بين حدي الطريق أمام البناء وعموديا عليه .

٢ - إذا كان البناء يقع عند تلاقي طريقين متعامدين يختلف عرضاهما ، جاز أن يصل ارتفاع البناء المطل على أقل الطريقين عرضا إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى أكبر الطريقين عرضا وذلك في حدود طول من البناء مساو لعرض الطريق الاوسع مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع ويشترط ألا يزيد على خمسة وعشرين مترا وألا تقل المسافة بين محور الطريق الأصغر وبين حد البناء عن ثمن ارتفاع البناء المطل عليه ، فإذا قلت المسافة المذكورة عن هذا القدر جاز الارتداد بالبناء بمقدار الفرق على أن يبدأ هذا الارتداد بعد الارتفاع القانوني المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق الأصغر ، ويعفى من الارتداد المشار إليه ناصية البناء على الطريق الأصغر بطول ١٢ مترا مقيسا من رأس الزاوية عند تقابل أقل الطريقين عرضا مع الخط المقرر للبناء على الطريق الأوسع .

وإذا كان البناء يقع على طريقين غير متقابلين عند موقع البناء أو على طريقين متقابلين عند موقع البناء وكانا غير متعامدين جاز أن يصل ارتفاع البناء في الجهة المطلة على الطريق الأقل عرضا إلى أقصى الارتفاع المسموح به بالنسبة إلى الطريق الأوسع إذا كانت في حدود عمق من الواجهة المطلة على الطريق الأوسع مساو لعرضه وطبقا للاشتراطات المشار إليها في الفقرة السابقة - على أنه إذا زاد عمق البناء على عرض الطريق الأوسع يحدد ارتفاع المباني طبقا للبند (١) .

وإذا كان البناء يقع على طريق عام يختلف عرضه عند البناء عن العرض الوارد في المرسوم أو القرار المقرر لخطوط تنظيمية وجب حساب الارتفاع على أساس خطوط التنظيم المقررة متى كان قد بدىء في اتخاذ اجراءات تنفيذ القرار المعدل لخطوط التنظيم وإلا فيكون الحساب على أساس عرض الطريق القائم .

٣ - يجوز للمجلس الشعبي المحلي المختص بقرار يصدر منه أن يقسم المدينة من حيث ارتفاع المباني بها كما يلي :

الفئة الأولى : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها على مثل وربع مثل البعد مابين حدي الطريق .

الفئة الثانية : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها على مثل البعد مابين حدي الطريق .

الفئة الثالثة : لا يزيد الارتفاع الكلي للبناء فيها على ثلاثة أرباع البعد مابين حدي الطريق .

ويجوز للمجلس الشعبي المحلي المختص بقرار يصدره أن يلزم طالب البناء بألاّ تتجاوز الكثافة البنائية مايأتي :

(أ) ٦ (ستة) في مناطق الفئة الأولى المشار إليها .

(ب) ٤ (أربعة) في مناطق الفئة الثانية المشار إليها .

(جـ) ٢ (اثنين) في مناطق الفئة الثالثة المشار إليها .

وفي جميع الحالات المنصوص عليها في هذه المادة يجب ألا يجاوز ارتفاع البناء مرة وربع عرض الشارع بحد أقصى ٣٠ مترا .

٤ - يصرح بتجاوز الارتفاعات المقررة في القواعد السابقة بالنسبة لآبار السلالم أو غرف آلات المصاعد أو خزانات المياه أو أجهزة تكييف الهواء بمقدار خمسة أمتار وبمقدار متر واحد للدراوي والأغراض الزخرفية على أن يقتصر الاستعمال على هذه الأغراض .

ويصرح في دور العبادة والمباني العامة بمجاوزة الارتفاعات المذكورة للقباب والأبراج الزخرفية والمآذن وذلك بعد موافقة المجلس الشعبي المحلي المختص .

٥ - لا يجوز عمل بروز في واجهات المباني المقامة على حافة الطريق عاما كان أو خاصا إلاّ طبقا للشروط والأوضاع الآتية :

(أ) يجوز في المباني المقامة على خط التنظيم في الطرق المعتمدة وعلى خط البناء في الطرق الخاصة أو غير المقرر لها خطوط تنظيم أن يبرز عن هذا الخط سفل أو أكتاف أي مبنى بمقدار لا يزيد على ٧ سم بشرط ألاّ يتجاوز ارتفاع السفل أو الأكتاف بمقدار أربعة أمتار من منسوب سطح الرصيف .

(ب) يجوز عمل كورنيش أو بروز نافذة بلكون في الدور الأرضي بشرط أن يقام على ارتفاع لا يقل عن مترين ونصف من منسوب سطح الرصيف ولا يزيد بروزه على صامت الواجهة على ١٠ سم في الشوارع التي عرضها من ٨ إلى ١٠ متر وعلى ٢٠ سم في الشوارع التي يزيد عرضها على عشرة أمتار .

(جـ) يجب في المباني المقامة على حد الطريق ألا يقل الارتفاع بين أسفل جزء من البلكونات أو الأبراج وأعلى سطح طروفية الرصيف أو منسوب محور الشارع في حالة عدم وجود رصيف عن أربعة أمتار

(د) لا يجوز أن يتعدى أقصى بروز البلكونات المكشوفة ١٠٪ والأبراج ٥٪ من عرض الطريق ولا يتجاوز البروز في الحالتين ١ر٢٥ مترا كما يجب أن يترك ١ر٥٠ مترا من حدود المباني المجاورة بدون أي بروز للبلكونات المكشوفة أو الأبراج فيها ، وإذا كانت الزاوية الخارجية بين واجهتي مبنيين متجاورين تقل عن ١٨٠ درجة فيلزم أن يترك متر ونصف من منتصف الزاوية بين الواجهتين دون عمل بروز بها ، وبشرط ألا يتجاوز طول الأبراج نصف طول الواجهة .

(هـ) يجوز البروز بكرانيش أو عناصر زخرفية بمقدار ٢٥ سم زيادة على البروز المسموح به بالنسبة إلى عرض الطريق طبقا لنص البند السابق أو من صامت الواجهة في الأجزاء غير المسموح بعمل بلكونات أو أبراج بها وفي الواجهات المطلة على أفنية خارجية .

وينتهي العمل بالاشتراطات المنصوص عليها في هذه المادة في المدن التي يتم اعتماد التخطيط التفصيلي لها متضمنا الاشتراطات البنائية والكثافة الإسكانية والبنائية وذلك من تاريخ نشر قرار الاعتماد في الوقائع المصرية.

الباب الثالث

الأعمال والأجهزة والتركيبات الداخلية

الفصل السابع

اشتراطات تامين المبنى وشاغليه ضد الحريق

مادة ١٢١ : تحيل الجهة الادارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم طلب الترخيص ومرفقاته إلي إدارة الاطفاء المختصة لدراسته واعادته إليها خلال أسبوع مشفوعا بما ترى الالتزام به من اشتراطات لتأمين المبنى وشاغليه ضد اخطار الحريق وذلك فى الحالات الآتية :

(أ) إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى يزيد على ٢٨ مترا من منسوب الشارع .

(ب) إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٢٥٠٠ متر مربع وكان عدد طوابقه يزيد على طابق واحد.

(جـ) إذا كانت مساحة المبنى تزيد على ٥٠٠٠ متر مربع حتى ولو كان مكونا من طابق واحد فقط .

ولا يدخل البدروم فى عداد الطوابق المشار إليها فى البندين (ب ، جـ) .

(د) إذا تعددت المبانى المطلوب الترخيص بها فى موقع يضمها سور واحد أو كانت الطرق التى تفصل بينها لا تنطبق عليها مواصفات الطريق العام .

(هـ) المبانى ذات الطابع الخاص مثل المنشآت الصناعية والمسارح ومنشآت التخزين وكافة المنشآت ذات التجمعات .

مادة ١٢٢ : يجب أن يقسم أى بدروم تزيد مساحته على ١٠٠٠ متر مربع من الداخل بفواصل حريق رأسية لها مقاومة للحريق لمدة ساعة بحيث لاتزيد مساحة القسم الواحد على ١٠٠٠ متر مربع وذلك مالم يكن البدروم مزودا بالكامل بالإطفاء التلقائى .

ويشترط فى فأصل الحريق الآتى :

(أ) أن يكون من مادة غير قابلة للاحتراق .

(ب) أن يمتد تماما إلي السقف الواقع فوقه وأن يكون متصلا بالسقف وبالأرضية بكيفية لاتسمح بمرور نواتج الحريق .

(جـ) جميع الفتحات بفواصل الحريق يجب أن تكون مزودة بأبواب مقاومة للحريق وذاتية الغلق ويجب ألا تزيد أبعاد أى فتحة على ٢٫٧٠ متر فى الطول أو العرض ولا تزيد مساحتها عن ١١ متر مربع ولا يزيد مجموع عروض الفتحات عن $\frac{١}{٤}$ طول الحائط .

مادة ١٢٣ : يجب فى المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متر من منسوب الشارع أن ييسر للأفراد الخروج إلى الطريق العام بواسطة سلمين على الأقل من منفذين منفصلين . ويسمح بأن يكون أحد السلمين سلم نجاة خارجى (سلم مكشوف) وذلك إذا لم يزد ارتفاع أرضية أعلى طابق على ٢٨ متر ، فإذا زاد ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى على ٢٨ مترا ، وجب أن تتوافر فى كلا السلمين الاشتراطات المنصوص عليها فى الفصل الخاص بالسلالم من هذه اللائحة وفى هذه الحالة لا يعتبر سلم النجاة الخارجى فى حالة وجوده بديلا عن السلم الثانى .

مادة ١٢٤ : يجب ألا تغلف جميع حوائط آبار السلالم وآبار المصاعد والمناور وكافة المساقط الرأسية سواء كانت للتهوية أو الإضاءة أو لأغراض الخدمات بمواد قابلة للاشتعال ، وأن تكون مقاومة للحريق .

مادة ١٢٥ : لا يسمح بوجود سلم مكشوف غير مغلف إلا بالشروط الآتية :

(أ) ألا يكون السلم المكشوف من السلالم المنصوص عليها فى المادة ١٢٣ .

(ب) ألا يكون المبنى معدا للاستخدام كمستشفى أو كمبنى مقسم لشقق سكنية أو معدا لأغراض الصناعة أو التخزين .

(ج) ألا يزيد عدد الطوابق التى يصل بينها السلم المكشوف على ثلاثة طوابق متتالية من المبنى بحيث يكون الطابق الأسفل منها هو الطابق الأرضى أو طابق البدروم الذى يقع مباشرة تحت الطابق الأرضى ويقصد بالطابق الأرضى الطابق الذى تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام .

مادة ١٢٦ : يجب أن يزود أى سلم يصل بين طوابق المبنى ويستمر فى النزول بعد الطابق الأرضى إلى البدروم بحاجز عند منسوب الطابق الأرضى وبعلامات إرشادية بحيث يكون واضحا لأى فرد أنه قد وصل إلى منسوب الطابق الأرضى الذى تقع به منافذ الخروج إلى الطريق العام بحيث لا يواصل النزول إلى البدروم إلا إذا كان يقصد ذلك فعلا .

مادة ١٢٧ : يراعى بالنسبة للمبانى التى لا تقع مداخلها على الشارع مباشرة الآتى :

(أ) توفير مواطىء الاقتراب المناسبة لسيارات ومعدات الإطفاء بحيث تتحمل أثقال هذه السيارات والمعدات وبحيث تسمح من حيث اتساعها وتخطيطها بحركة هذه السيارات والمعدات وقيامها بالمناورات اللازمة .

(ب) إذا كان الوصول إلى مدخل المبنى يستلزم المرور على طريق خاص أو كوبرى خاص تابع للمبنى أو لمجموعة مبان مشتركة من ضمنها

المبنى فيجب أن يصمم هذا الطريق أو هذا الكوبرى بحيث يتحمل حركة أثقل سيارة أو معدة مستخدمة لدى إدارة الدفاع المدنى والحريق المختصة .

(جـ) يجب مراعاة عدم وجود أى عوائق طبيعية أو صناعية تحول دون وصول سيارات أو معدات الإطفاء أو اقترابها من المبنى إلى الحد الذى يمكنها من السيطرة على أى حريق يشب به وذلك طبقا لما تحدده إدارة الإطفاء المختصة على مشروع الترخيص .

مادة ١٢٨ : يجب أن يزود المبنى الذى يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على ١٦ متراً من منسوب الشارع بمداد حريق واحد على الأقل بكامل ارتفاع البناء ويكون للمداد محبس ولاكور وحنفية حريق فى كل طابق يسهل الوصول إليها لاستعمالها فى إطفاء الحريق ، ولا يقل القطر الداخلى للمداد عن ٧٥ ملليمتراً .

ويجوز أن يكون المداد جافا أى غير متصل بمصدر للمياه إذا كان ارتفاع أرضية أعلى طابق بالمبنى لايزيد على ٢٨ متراً ، أما إذا زاد على ذلك فيجب أن يكون المداد رطبا أى متصلا بمصدر للمياه .

ويجب أن يكون للمداد سواء كان جافا أو رطبا مأخذ من الخارج كما يجب أن تكون جميع الوصلات المستخدمة من نوع مطابق للمستخدم فى خراطيم الإطفاء لدى إدارة الدفاع المدنى والحريق المختصة .

ويراعى دائما أن يكون موقع المأخذ الخارجى للمداد بحيث يمكن تغذيته من سيارة الإطفاء ، ويلزم لذلك الآتى :

(أ) أن تكون الرؤية واضحة من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء حتى مأخذ المداد بغير عوائق .

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء وبين مأخذ المداد على ١٨ مترا .

(جـ) أن يكون مأخذ المداد قريبا بقدر الإمكان من موقع المداد الرأسى .

(د) يجب أن يكون المأخذ على ارتفاع مناسب وأن يكون محميا من التعرض للتلف أو من اصطدام أى شىء به وأن يكون مميزا وواضحاً .

مادة ١٢٩ : يجب فى المبانى ذات المساحات الكبيرة زيادة عدد المدادات عن واحد بحيث تتحقق الشروط الآتية :

(أ) ألا تزيد المسافة الأفقية بين المداد والآخر على ٥٠ متراً .

(ب) ألا يزيد بعد أى نقطة فى أرضية طابق على ٦٠ متر من حنفية الحريق وتقاس المسافة على امتداد الطريق الملائم لخطوط خراطيم الإطفاء بما فى ذلك أى مسافة لأعلى أو لأسفل سلم .

مادة ١٣٠ : يجوز استبدال حنفيات الحريق المنصوص عليها فى المادة (١٢٨) بعضها أو كلها ببكرات خراطيم (هوزريل) بشرط موافقة إدارة الإطفاء المختصة وفى هذه الحالة يجب ألا تزيد المسافة المنصوص عليها فى البند (ب) من المادة ١٢٨ على ٣٦ متراً .

مادة ١٣١ : إذا كان مصدر المياه للمدادات الرطبة المشار إليها فى المادتين ١٢٨ ، ١٢٩ هو خزان أو خزانات علوية فيجب ألا تقل سعة الخزان عن ٢٥ متر مكعب للمداد الواحد مالم تكن هناك وسيلة لتعويض المياه فى الخزان لا تتأثر بانقطاع التيار الكهربائى كأن تعمل بالوقود السائل أو أن تكون متصلة بمصدر احتياطى للقوى .

وبالنسبة للمبانى المعدة لأنشطة ذات خطورة غير عادية يجوز لجهة الإطفاء المختصة أن تقرر زيادة السعة اللازمة للخزان .

مادة ١٣٢ : يلتزم طالب الترخيص بعمل حنفية حريق أرضية عمومية على نفقته بقرب مدخل المبنى وذلك إذا كان المدخل يبعد عن أقرب حنفية حريق عمومية بأكثر من ٦٠ متراً .

مادة ١٣٣ : إذا كان من المقرر أن يحتوى البدروم فى أى مبنى على مواد قابلة للالتهاب بكميات مؤثرة مثل صهاريج الوقود أو خامات قابلة للالتهاب أو كانت تجرى به عمليات ذات خطورة خاصة (كالغلايات والأفران مثلا) بحيث يكون الغمر بالرغاوى هو الوسيلة الفعالة لمواجهة الحريق به، فيجب أن تركب مآخذ الرغاوى فى الحوائط الخارجية للبدروم بالكيفية التى تكفل سهولة وصول رجال الإطفاء إليها ويراعى مايلى :

(أ) أن تكون الرؤية واضحة بلا عوائق من الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء إلى مأخذ الرغاوى .

(ب) ألا تزيد المسافة بين الموقع المحتمل لوقوف سيارة الإطفاء وبين مأخذ الرغاوى على ١٨ متراً .

(جـ) يجب أن يكون مأخذ الرغاوى بعيدا عن أى فتحة بالمنطقة المعرضة للخطر .

(د) يتكون مأخذ الرغاوى من فتحة فى الحائط الخارجى للبدروم يركب فيها جراب من الحديد الزهر أو الصلب أو النحاس أو البرونز مزودا بغطاء بحيث يكون من السهل فتح هذا الغطاء على الفور عند اللزوم ، ولا يقل القطر الداخلى للجراب عن ٢٥ سم .

(هـ) إذا كان منسوب سقف البدروم منخفضا عن منسوب أرضية الشارع بحيث يتعذر تركيب مأخذ الرغاوى فى الحائط الخارجى للبدروم فإنه يجب تركيبه على النحو التالى :

١ - إما فى سقف البدروم بحيث يكون غطاء المأخذ فى منسوب الأرضية

المشطبة للطابق الذى يعلو البدروم مباشرة وفى موقع قريب من مدخل المبنى بحيث يسهل وصول رجال الإطفاء إليه .

٢ - أو فى الحائط الخارجى للطابق الذى يقع فوق البدروم بحيث يتصل المأخذ بماسورة مع فتحة فى سقف البدروم بحيث تكون نهاية الماسورة عند السطح السفلى لسقف البدروم

(و) يجب تثبيت لوحة معدنية بجوار مأخذ الرغاوى مكتوب عليها بحروف واضحة (مأخذ رغاوى) .

الباب الرابع

أحكام ختامية

مادة ١٣٤: دون إخلال بالعقوبات المنصوص عليها فى قانون العقوبات والقانون رقم ١٠٦ لسنة ١٩٧٦ فى شأن توجيه وتنظيم أعمال البناء تتولى السلطة المختصة توقيع الجزاءات التالية على العاملين بالجهة الإدارية المختصة بشئون التخطيط والتنظيم فى حالة ارتكاب المخالفات التالية :

	أول مرة	ثانى مرة	ثالث مرة
* مخالفة قواعد ونظم المرور على الأعمال فى التوقيتات التى تحددها الجهة الإدارية المختصة .	خصم ١٠ أيام	خصم ١٥ يوما	خصم ٢٠ يوما
* عدم البت فى طلب صلاحية تنفيذ إحدى مراحل التنفيذ خلال المدة المحددة .	خصم ١٠ أيام	خصم ١٥ يوما	خصم ٢٠ يوما
* عدم إثبات المخالفة رغم تحقق وجودها بالطبيعة أثناء مرور سابق .	خصم ١٥ يوما	خفض الأجر فى حدود علاوة دورية	الخفض إلى الدرجة الأدنى مباشرة
* فقد دفتر الأحوال .	خصم ٢٠ يوما	خفض الأجر فى حدود علاوة دورية	الخفض إلى الدرجة الأدنى مباشرة
* إصدار شهادة بصلاحية مبنى رغم وجود مخالفة .	خصم ٢٠ يوما	خفض الأجر فى حدود علاوة دورية	الخفض إلى الدرجة الأدنى مباشرة

مادة ١٣٥ : تخصص نسبة ٥٠٪ من حصيلة الغرامات المنصوص عليها بالمادة الثالثة من القانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٨٣ المشار إليه للصرف منها على مكافآت اللجان الفنية طبقا للقواعد التى يصدر بها قرار من المحافظ المختص

(المادة الثالثة)

تلغى المادتان ٣٢ ، ٦٦ من اللائحة التنفيذية لقانون توجيه وتنظيم أعمال البناء المشار إليها والقرارات الوزارية أرقام ٢٤١ لسنة ١٩٧٩ ، ٢٥٧ لسنة ١٩٨٣ ، ١٧٧ لسنة ١٩٨٤ ، ٢٥٢ لسنة ١٩٨٨ ، ١٨٥ لسنة ١٩٩٢ .

(المادة الرابعة)

ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ويعمل به اعتبارا من اليوم التالى لتاريخ نشره .

وزير التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق

مهندس : (حسب الله محمد الكفراوى)

أهم المراجع

١) **الدكتور/أحمد فتحي سرور** - الوسيط في قانون العقوبات - دار النهضه العربيه -١٩٩١ .

٢) **الدكتور/أحمد فتحي سرور** - الوسيط في قانون الإجراءات الجنائيه - ١٩٨٠ .

٣) **الدكتور/أحمد فتحي سرور** - محكمة أمن الدوله - مقال : مجلة القضاه - يناير ، أبريل سنة ١٩٨١ .

٤) **الدكتور/جلال ثروت** - نظم القسم العام في قانون العقوبات المصرى - منشأة المعارف بالإسكندريه - بدون تاريخ نشر .

٥) **الدكتور/جلال ثروت** - النظرية العامة لقانون العقوبات -مؤسسة النشر الجامعي بالإسكندريه .

٦) **حامد الشريف** - المشكلات العمليه في جريمة البناء بدون ترخيص - ١٩٨٨ .

٧) حامد الشريف - موسوعة البناء و الإسكان فى مصر - فى خمسة أجزاء - ١٩٨٥ .

٨) الدكتور/حسنى الجندى - شرح قانون العقوبات ، القسم العام - الطبعه الأولى - ١٩٩٣ .

٩) الدكتور / زكى حواس - فن البناء المعاصر - ١٩٨٢ .

١٠) الدكتور / رؤوف عبيد - ضوابط تسبيب الأحكام الجنائيه - ١٩٨٦ .

١١) الدكتور / عبد الناصر العطار - تشريعات تنظيم المبانى - الطبعة الثالثه - ١٩٨٥ .

١٢) الدكتور / عبد الرارزق السنهورى - الوسيط فى القانون المدنى - الجزء الثانى - المجلد الثانى .

١٣) الدكتور / عبد الرازق شاهين - المسؤليه المدنيه للمهندس المعمارى ومقاولى البناء - دراسة مقارنة .

١٤) **المستشار / محمد عزمى البكرى** – شرح قانون المبانى الجديد من الناحيتين المدنيه والجنائيه –الطبعه الأولى – سنة ١٩٨٨ .

١٥) **المستشار / محمد عزمى البكرى** – التجريف والتبوير وقمائن الطوب و البناء فى الأرض الزراعية – الطبعة الرابعة –١٩٨٩ .

١٦) **الدكتور / مأمون سلامة** – الإجراءات الجنائيه فى تاتشريع المصرى – دار النهضه العربيه –١٩٩٢ .

١٧) **الدكتور / مأمون سلامة** – قانون العقوبات ، القسم العام – الطبعة الثالثه – دار الفكر العربى –١٩٩٠ .

١٨) **الدكتور / محمد المنجى** – جرائم المبانى – الطبعة الأولى – ١٩٨٧

١٩) **الأستاذ / محمود عبد الحكيم عبد الرسول** – المرجع فى قانون المبانى الجديد – الطبعة الثانيه – ١٩٩٤ .

٢٠) **الدكتور / محمد محمود مصطفى** – شرح قانون العقوبات ، القسم العام – الطبعة ١٠ – ١٩٨٣ .

٢١) الدكتور / محمود نجيب حسنى – شرح قانون العقوبات ، القسم العام – دار النهضه العربيه – ١٩٩٧ .

٢٢) الدكتور / محمود نجيب حسنى – شرح قانون الإجراءات الجنائية – ١٩٨٨ .

٢٣) الدكتوره / هدى حامد قشقوش – المسئولية الجنائية للمهندس والمقاول عن عدم مراعاة الأصول الفنية فى البناء – دراسة مقارنة – دار النهضة العربية –١٩٩٤ .

٢٤) مجموعة أحكام النقض المصريه .

٢٥) مجموعة القواعد القانونية التى قررتها محكمة النقض .

٢٦) مجلة المحاماه .

٢٧) مجلة القضاه .

٢٨) مجموعات القوانين المتصلة بالمبانى ، قوانين العقوبات و الإجراءات الجنائية والمذكرات الإيضاحية و اللوائح التنفيذية .

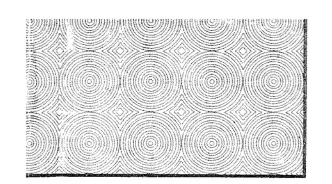
محتويات الكتاب

الباب الأول
جنايات الأمر العسكرى
رقم ٤ لسنة ١٩٩٢

الباب الثانى
جنايات قوانين المبانى

General Organization Of the Alexandria Library (GOAL)
Bibliotheca Alexandrina

رقم الإيداع : ١١٦٠١ / ٩٤
الترقيم الدولى : I.S.B.N
977 - 00 - 8199 - X




R